

5479

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

RELATÓRIO N° 01-04-2018

**Empresa** Rio Largo Administrações S/A  
**Proprietário** Rio Largo Administrações S/A  
**Solicitante** 40ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo  
**Objetivo** Determinação do valor de mercado (atual)  
**Finalidade** Ação de Execução Extrajudicial  
**Nº/ação** 0202994-96.2009.8.26.0100  
**Escopo** Avaliação técnica de imóvel rural  
**Matrícula** 15.878  
**Município - UF** Rio Largo - AL  
**Data-base** 4 de abril de 2018

### Valor da avaliação

**Valor de mercado** R\$ 38.790.000,00 (Trinta e oito milhões e setecentos e noventa mil reais)

**Valor de liq. forçada** R\$ 29.464.000,00 (Vinte e nove milhões e quatrocentos e sessenta e quatro mil reais)

5480

## SUMÁRIO

1.	Solicitante	5
2.	Objetivo	5
3.	Finalidade	5
4.	Escopo do trabalho	5
5.	Proposições para a avaliação	6
6.	Caracterização da região	7
7.	Detalhamento do imóvel	9
8.	Resultado	12
9.	Grau de fundamentação e nível de precisão	13
10.	Diagnóstico de mercado	13
11.	Metodologia de cálculos	13
12.	Responsabilidade	18

## ANEXOS

Anexo I	Fotografias	19
Anexo II	Imagens de estudos e mapas	24
Anexo III	Planilhas de homogeneização de valores e fichas das amostras utilizadas na pesquisa	37
Anexo IV	Planilhas de cálculo da situação e passivo ambiental	48
Anexo V	Planilhas de relação e cálculo do valor presente líquido da cultura da cana-de-açúcar	51
Anexo VI	Pontos de coordenadas geográficas no imóvel	57
Anexo VII	Grau de fundamentação e nível de precisão	59
Anexo VIII	Respostas a quesitos apresentados	62
Anexo IX	Documentos	69
Anexo X	Complementos	85

5482

## 1. Solicitante

Meritíssima juíza de direito Jane Franco Martins, da 40ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.

## 2. Objetivo

O presente relatório teve como objetivo a avaliação técnica de imóvel rural<sup>2</sup> para estimar seu valor de mercado<sup>3</sup> (atual) e de liquidação forçada<sup>4</sup>.

## 3. Finalidade

O presente relatório foi solicitado para fins de execução extrajudicial.

## 4. Escopo

A avaliação foi efetuada para o imóvel denominado Fazenda Utinga – Parte IV, no município de Rio Largo – AL.

Denominação do imóvel	Fazenda Utinga – Parte IV
Proprietário	Rio Largo Administrações S/A
Matrícula	15.878
Cartório de Registro	Comarca de Rio Largo - AL
Município - UF	Rio Largo - AL
Área total (ha)	358,4600

Bens<sup>5</sup> tangíveis que fizeram parte da avaliação:

- ✓ Terreno
- ✓ Cultura da cana-de-açúcar

Outros bens não citados acima como: benfeitorias, construções civis, semoventes<sup>6</sup>, máquinas, equipamentos, utensílios, ferramentas, recursos minerais, etc. não foram considerados na avaliação, como também bens intangíveis.

<sup>2</sup> **Imóvel rural:** Imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização.

<sup>3</sup> **Valor de mercado:** Transformação de um bem em valor (*valor à vista obtido pela lei de mercado de livre concorrência*) numerário numa eventual transação onde os interessados não estejam pressionados por fatores econômicos, como prazo e urgência para venda ou compra.

<sup>4</sup> **Valor de liquidação forçada:** valor em que um bem precisa ser transformado em numerário imediatamente, onde se aplica uma taxa de desconto para forçar o interesse de investidores.

<sup>5</sup> **Bem:** Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio. Bem tangível que pode ser identificado materialmente (por exemplo: imóveis, equipamentos, matérias-primas). Bem intangível não é identificado materialmente (por exemplo: fundo de comércio, marcas e patentes).

<sup>6</sup> **Semoventes:** São bens móveis, que possuem movimento próprio como rebanhos bovinos, equinos, caprinos, etc.

5484

## 6. Caracterização da região

O município de Rio Largo - AL possui área de 293,816 km<sup>2</sup> e se situa na região metropolitana da capital Maceió – AL, distante apenas à 24 km.

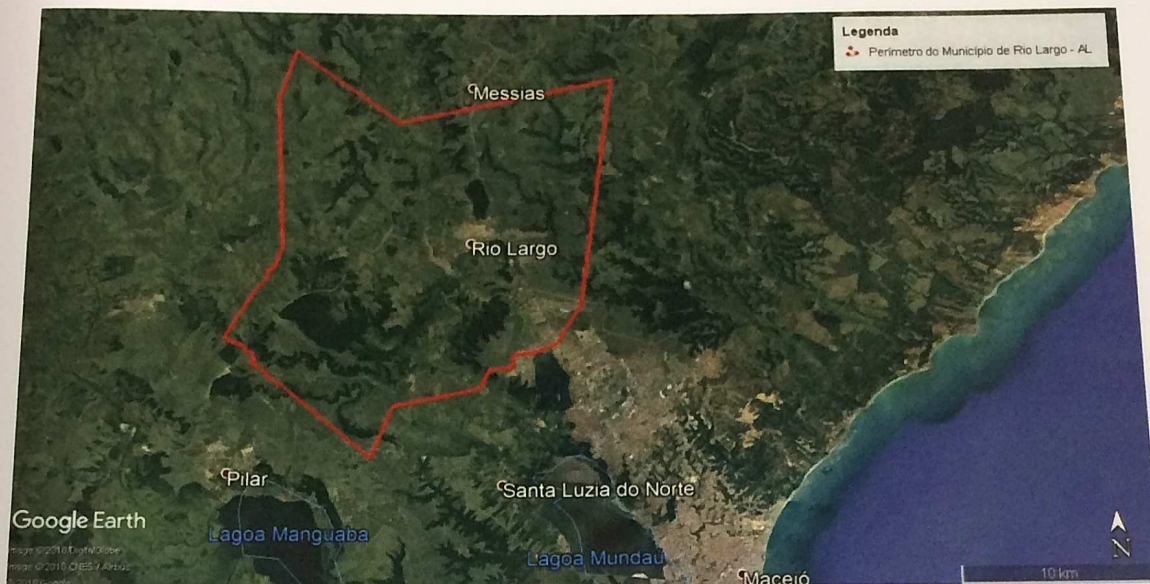


Imagem 1 – Localização do município de Rio Largo no estado de Alagoas.

Nas proximidades do município e do avaliando são vistas propriedades rurais, que em sua maioria formadas grandes produtores de cana-de-açúcar.

No entorno do imóvel há também conjuntos habitacionais (não confrontando diretamente), ocupados, que em sua maioria segundo informações e pelo aspecto das construções fazem parte do programa habitacional do governo federal “minha casa minha vida”. Há também um grande terreno baldio na divisa com a porção leste e norte do avaliando.

Sua economia está diretamente relacionada ao agronegócio, empregos criados pela indústria e setor de serviços no entorno do município de Maceió - AL. No agronegócio a agricultura e a pecuária são as principais atividades na região, destacando-se principalmente na produção de cana-de-açúcar. Há pequenos fruticultores e horticultores presentes em menor número na região.

Em função de fatores climáticos se instalou uma crise econômica na região afetando principalmente as usinas de açúcar e álcool. Com várias usinas na região sendo fechadas e em processo de recuperação judicial.

Há presença de um pequeno número de empresas fornecedoras de insumos e maquinários agrícolas. O comércio agrícola é movimentado pelos produtores e usinas de açúcar e álcool consolidados na região.

O sistema viário é funcional, com vias de pavimentação asfáltica e estradas de terra em bom estado de conservação, as principais vias que cortam os municípios são a BR-101, BR-104, AL-210 e Estrada Utinga.

5785

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a região tem a predominância de solos, classificados como Latossolos Amarelos e Argissolos Vermelho-Amarelos. Com suas texturas variando de muito arenosa a argilosa. São solos profundos, bem drenados, variam de coloração amarela a vermelho-amarelo.

O clima predominante na região é o 'tropical nordeste oriental quente e úmido', com estações bem definidas. A precipitação média anual está em torno de 1.600 mm. O período das chuvas compreende o ano todo sendo julho o mês mais chuvoso e novembro o mês mais seco. Possui temperatura média de 24°C.

O município situa-se na região denominada de Planalto Costeiros e Planalto da Borborema de relevo com topografia plana a forte ondulada, possuindo declive de até 45%, a uma altitude que varia aproximadamente de 9 a 160 m.

A vegetação predominante na região é de Mata Atlântica, caracterizada pela alta biodiversidade e por árvores de médio à grande porte, de caule eretos, pouco espaçadas uma das outras. O espaço entre elas é ocupado por árvores de porte menor e espécies trepadeiras.

O município de Rio Largo tem como principais cursos d'água o Rio Messias, Rio Pratiagi, Rio Largo e Rio Mundaú.

Mapa 4. Localização do imóvel e rotas de acesso em direção a BR-104

PROCURADOR GERAL DE JUSTIÇA

PROCURADOR GERAL DE JUSTIÇA  
RUA DA PRAÇA, 100 - CENTRO - MACEIÓ - AL  
CEP: 57000-000

5486

## 7. Detalhamento do imóvel

A Fazenda Utinga – Parte IV está localizada no município de Rio Largo - AL.

O imóvel está localizado a aproximadamente 2,5 km da BR-104 a partir da Estrada Utinga devidamente pavimentada, com distancias aproximadas de 9 km e 21 km da região central dos municípios de Rio Largo – AL e Maceió – AL respectivamente.



Imagem 2 – Acesso para a Estrada Utinga



Imagem 3 – Acesso para Rua Asfaltada

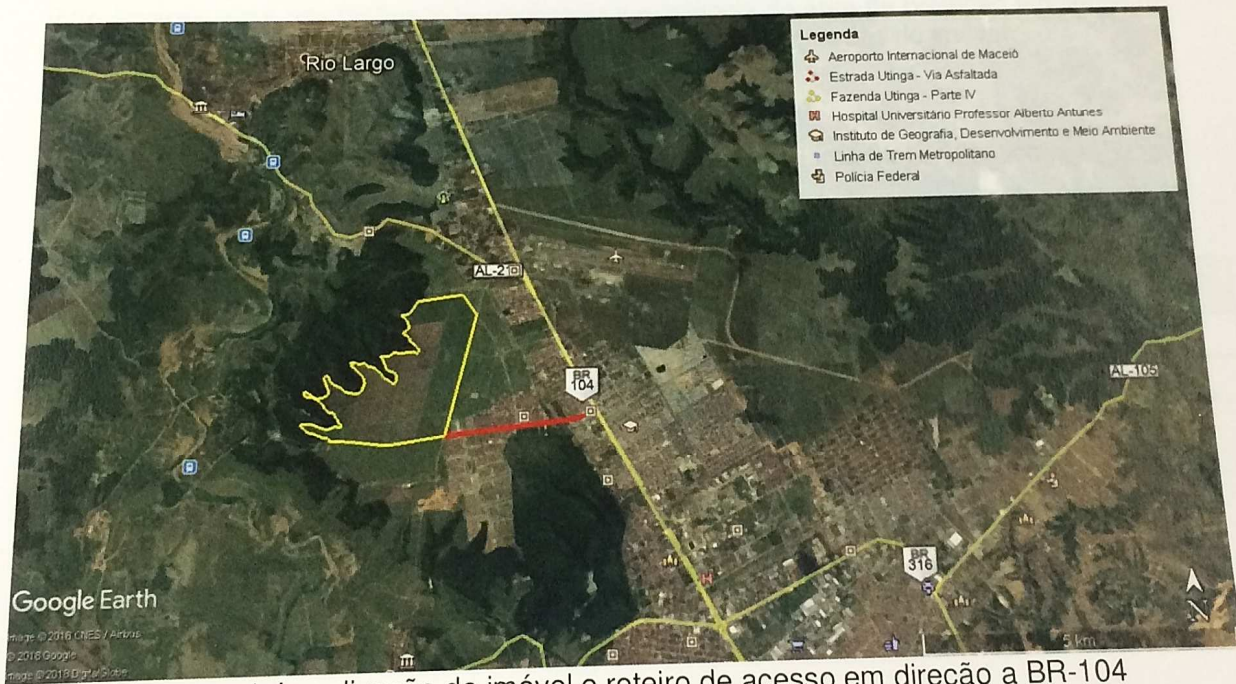


Imagem 4: Localização do imóvel e roteiro de acesso em direção a BR-104

### Dados da matrícula e área do terreno

Matrícula	Área (ha)
15.878	358,4600

*(Handwritten signature)*

5487

A matrícula supracitada está registrada no Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Largo - AL.

**A área total considerada na avaliação foi definida conforme AV-8-15.878 (Anexo IX).**

De acordo com a dimensão do terreno, o imóvel tem sua classificação fundiária como de tamanho grande (módulo fiscal para o município de Rio Largo – AL = 12 ha).

A matrícula apresenta um descritivo georreferenciado parcial averbado em seus registros. O imóvel apresenta memorial descritivo georreferenciado (27/06/2014) no SIGEF (Sistema de Gestão Fundiária do Incra) do qual foi utilizado informações de geolocalização como parâmetro para a avaliação (Anexo IX). Foram coletados alguns pontos de coordenadas geográficas na propriedade durante a vistoria que coincidem com o memorial descritivo do SIGEF.

Até onde foi possível a verificação posso afirmar que a área se refere ao imóvel descrito na matrícula.

Os desenhos da matrícula podem ser encontrados no Anexo II deste relatório.

#### Proximidade com unidades de conservação

Através de consulta realizada no site do Ministério do Meio Ambiente - MMA (<http://mapas.mma.gov.br/i3geo>) foi verificado a existência da área de proteção ambiental do Catol e Ferno Velho (Unidade de Uso Sustentável) nas proximidades do imóvel.

#### Bioma

A propriedade pertence, de acordo com sua localização, ao bioma Mata Atlântica.

#### Ocupação

Tipo de ocupação	% da área
Lavoura	100,00
Vegetação remanescente	0,00

A área de lavoura é cultivada com plantio de cana-de-açúcar.

#### Relevo

O terreno possui topografia plana a suave ondulada, não havendo limitação para o uso do solo.

#### Hidrografia

Não há passagem de cursos d'água no imóvel.

#### Solo

O solo é visualmente é classificado como de textura média a argilosa com teores de argila variando entre 15% e 35%, profundo e com baixa variação no perfil; de fácil mecanização, baixa retenção de umidade, baixa propensão a erosão e média à baixa fertilidade natural. O solo está apto para o cultivo de culturas adaptadas à região.

5488

De acordo com as Classes de Capacidade de Uso das Terras o imóvel foi visualmente definido como de Classe II – Terras passíveis de serem cultivadas intensivamente, mas com problemas simples de conservação do solo e da água.

Resumo da situação ambiental

Matricula	Área (ha)	Vegetação Remanescente(%)		RL + APP (%)			Déficit de APP (%)	Passivo ambiental (%)
		No imóvel	Extra propriedade	Legislação vigente	Averbação	Considerada		
15.878	358,4600	0,00	0,00	20,00	0,00	20,00	0,00	20,00

No anexo IV encontra-se a o detalhamento da situação ambiental.

Construções civis e benfeitorias

Não há construções civis e benfeitorias presentes no imóvel.



8. **Resultado**

O valor de mercado e de liquidação forçada do imóvel avaliado, são:

Avaliando		Situação ambiental	
<b>Localização</b>	Rio Largo - AL	<b>Registro em matrícula:</b> O imóvel não possui averbação de Reserva Legal em sua matrícula.	
<b>Matrícula</b>	15.878	<b>Passivo ambiental (%):</b>	20,00
<b>Fazenda</b>	Utinga - Parte IV	<b>Passivo de APP (%):</b>	0,00
<b>Bioma</b>	Mata Atlântica	<b>Área a ser recuperada (ha):</b>	71,69
<b>Área (ha)</b>	358,4600		
<b>Resultado:</b>		<b>Valor de mercado (R\$)</b>	<b>Valor de liquidação forçada (R\$)</b>
	Terreno	38.790.000,00	29.464.000,00
	Passivo ambiental	403.000,00	--
	<b>Valor presente líquido da cana-de-açúcar</b>	<b>-128.200,00</b>	<b>--</b>
<b>Ocupação atual</b>	100% da área com o cultivo de cana-de-açúcar.	<b>38.790.000,00</b>	<b>29.464.000,00</b>
<b>TOTAL</b>			

João Paulo Rösler - Eng. Agrônomo - Per. Judicial - joaopaulorosler@gmail.com  
 CREA/SP 5069709565 - Reg. Nacional - 2615126938 - Cel +55 11 98349.4873 - Tel +55 11 3045.7197

5489

# Memória de cálculos:

## 1. Determinação dos valores homogeneizados

n(B)	x	x	Intervalo de ajuste dos fatores										
			I.A.	FA	FL	FS	FR	FE	a)	c)	d)		
1	120.000,00	x	1,00	1,05	1,20	0,62	1,00	0,90	xi	xi/x	d (xi - m̂)	d²	
2	75.000,00	x	1,90	1,00	1,00	0,72	1,00	1,00	81.648,00	0,68	-19.926,26	397.055.827,99	
3	100.000,00	x	1,00	1,10	1,10	0,72	1,00	0,90	106.875,00	1,43	5.300,74	28.097.847,10	
4	79.475,23	x	1,22	1,10	1,10	1,02	1,00	0,90	81.675,00	0,82	-19.899,26	395.980.538,96	
5	133.333,33	x	1,73	1,00	0,90	0,65	1,00	0,90	110.824,32	1,39	9.250,06	85.563.698,56	
6	90.000,00	x	1,09	1,20	1,00	0,78	1,10	1,00	107.781,82	0,81	6.207,56	38.533.781,57	
7	200.000,00	x	1,00	1,10	0,85	0,67	1,00	0,90	103.779,31	1,15	2.205,05	4.862.248,09	
8	187.500,00	x	1,00	0,95	1,15	0,61	1,00	0,90	109.395,00	0,55	7.820,74	61.163.977,92	
									110.615,63	0,59	9.041,37	81.746.285,42	

b)  $\hat{m} : \frac{(x1+...xn)}{n} : 101.574,26$

e)  $SQD : \sum d^2 : 1.093.004.205,60$

f)  $s : \frac{\sqrt{SQD}}{n-1} : 12.495,74$

## 2. Cálculo dos valores para a média saneada

g) Critério utilizado para o saneamento:

Ls(Limite superior): $\hat{m} + s$ :	114.070,00
Li(Limite inferior): $\hat{m} - s$ :	89.078,52

h) Critério para exclusão de valores:  $\{Ls\} \leq xs \leq \{Li\}$

n(B)	xi	xs
-	81.648,00	-
1	106.875,00	106.875,00
-	81.675,00	-
2	110.824,32	110.824,32
3	107.781,82	107.781,82
4	103.779,31	103.779,31
5	109.395,00	109.395,00
6	110.615,63	110.615,63

j)	k)
d (xi - m̂)	d²
-	-
-1.336,85	1.787.158,15
-	-
2.612,48	6.825.042,35
-430,03	184.924,22
-4.432,54	19.647.375,40
1.183,15	1.399.852,57
2.403,78	5.778.151,82

i)  $\hat{m} : \frac{(x1+...xn)}{n} : 108.211,85$  : Valor unitário adotado

l)  $SQD : \sum d^2 : 35.622.504,51$

m)  $s : \frac{\sqrt{SQD}}{n-1} : 2.669,18$

n)  $cv : 100 \frac{s}{\hat{m}} : 2,47\%$

o) Cálculo do Intervalo de confiança (Ic) pela distribuição T Student:

$Ic: \hat{m} \pm t_{n-1} \left[ \frac{s}{(n)^{0,5}} \right]$

$t_{n-1}$  tabelado : 1,476

Ici para limite inferior:	106.603,47
Ics para lim. superior:	109.820,22

p) Nível de precisão (Np) :

$Np : 100 x \frac{Ics - Ici}{\hat{m}} : 3\%$

# Enquadramento, caracterização e definição de caso a ser adotado para cálculo do passivo

40ª Vara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
 Nº 0202994-96-2009-8-250100 - MMA, Jane Franco Martins  
 23 de Abril de 2016

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	VEGETAÇÃO NATIVA PRÓXIMA	TIPO DE RESTRIÇÃO	DECLIVIDADE	ESPAÇAMENTO	CASO	MATRÍCULA	SISTEMA DE REFLORESTAMENTO	
Vegetação herbácea (predominante) com banco de sementes inexistentes	Ausente	I. APP	> 25°	2 x 2 m (2.500 mudas/ha)	1	15.878	Implantação de pioneiras, secundárias e climáticas	
			< 25°	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	2			
		II. Reserva Legal	Indiferente	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	3			
	Presente	I. APP	> 25°	2 x 2 m (2.500 mudas/ha)	4		15.878	Implantação de pioneiras e secundárias iniciais
			< 25°	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	5			
			II. Reserva Legal	Indiferente	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)			
Vegetação herbácea (predominante) com banco de sementes com espécies pioneiras em suficiência	Ausente ou Presente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	(625 mudas/ha) espécies secundárias + 4 X 8 m (313 mudas/ha) espécies climáticas	7	15.878		Enriquecimento com secundárias e climáticas após ocupação pelas pioneiras do banco de sementes
			Indiferente	(313 mudas/ha) espécies climáticas 4 X 8 m	8			
	Ausente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	Regeneração natural	9			
Vegetação arbusto-arbórea com espécies pioneiras e secundárias iniciais predominantes) - capoeira	Presente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	Regeneração natural	10	15.878	Regeneração natural	
			Ausente ou Presente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente			Regeneração natural
Vegetação florestal pouco perturbada	Presente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	Regeneração natural	10	15.878	Regeneração natural	

5526  
49

# PLANILHA DE CUSTO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREA DEGRADADA NO CASO: 6

40ª Vara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
 Nº 0202994-36.2003.8.26.0100 - MMA. Jane Francis Mariana  
 23 de abril de 2013

Fase	Etapas dos serviços		Produto	Quantidade/ha	Custo unitário (R\$)	Custo total (R\$/ha)
Implantação	Combate a formiga (30 dias)		mão de obra (hh)	8,00	17,50	140,00
			formicida (kg)	5,00	7,93	39,65
	Limpeza da área manual (2 Dias) ou Gradagem/Roçada Trator		mão de obra (hh)	16,00	17,50	280,00
			Serviço (hm)	1,50	120,00	180,00
			mão de obra (hh)	16,00	17,50	280,00
	Covamentamento (3 dias)		fertilizante 4-14-8 (kg)	166,70	1,00	166,70
			mão de obra (hh)	16,00	17,50	280,00
	Plantio/distribuição de mudas e fertilizante (3 dias)		mudas (un.)	1.667,00	1,50	2.500,50
			mão de obra (hh)	8,00	17,50	140,00
			mudas (un.)	250,05	2,00	500,10
Manutenção 1º ano	Coroamento (60 dias)	mão de obra (hh)	16,00	17,50	280,00	
		mão de obra (hh)	8,00	17,50	140,00	
		formicida (kg)	5,00	7,93	39,65	
		mão de obra (hh)	16,00	17,50	280,00	
Manutenção 2º ano	Coroamento (12 meses)	mão de obra (hh)	16,00	17,50	280,00	
		mão de obra (hh)	16,00	17,50	280,00	
		mão de obra (hh)	16,00	17,50	280,00	
<b>Total R\$/ha:</b>						403.000,00
<b>Área total a ser recuperada (ha):</b>						71,69
<b>Total R\$:</b>						5.626,60

Obs.: \* Entre serviço de máquina e serviço manual opta-se pelo mais barato. \*\* Covamentamento/plantio e incorporação do fertilizante são operações conjuntas.

João Paulo Rösler - Eng. Agrônomo - Per. Judicial - joaopaulorosler@gmail.com  
 CREA/SP 5069709565 - Reg. Nacional - 2615126938 - Cel +55 11 98349.4873 - Tel +55 11 3045.7197

5540

**1. QUESITOS APRESENTADOS PELOS REQUERENTES (fls. 5365-5366/5047-5050/5071-50720):**

**Quesitos folhas 5047/5050:**

- a) Queira o Sr. perito informar se de acordo com a legislação do município de Rio Largo e Pilar/AL (plano diretor e lei de uso e ocupação de solo), o imóvel avaliado se trata de imóvel rural ou urbano;  
**R: Imóvel Rural. De acordo com a Lei 1.237/1999 (que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e providências correlatas no município de Rio Largo – AL); Artigo 4º; Parágrafo único: A área de expansão urbana compreende “os terrenos loteados” destinada ao crescimento normal do aglomerado urbano (Anexo X).**
- b) Queira o Sr. perito informar se existe qualquer projeto de loteamento aprovado para o local;  
**R: Não foi apresentado nenhum projeto de loteamento para o local.**
- c) Queira o Sr. perito relatar os dados gerais dos imóveis (matrículas 15.878 e 2.797), indicando as características topográficas, tais como: localização, área, metragens, área de preservação permanente, uso atual e vocação, etc.;  
**R: A resposta para essa pergunta se encontra descrita nos capítulos 6 e 7 deste laudo; em relação ao quesito “vocação” atualmente faz-se uso para cultivo de cana-de-açúcar, mas há especulação imobiliária para essa área ou pelo menos parte dela ser urbanizada futuramente.**
- d) Queira o Sr. perito informar se os imóveis possuem área de plantio, fontes naturais, poços e açudes;  
**R: O imóvel está ocupado atualmente com o cultivo de cana-de-açúcar, durante a vistoria não foram visualizados fontes naturais, poços ou açudes.**
- e) Queira o Sr. perito apontar se existem benfeitorias nos imóveis, indicando padrão, características, estado de conservação, idade real e aparente, área, uso, condições de ocupação, capacidade produtiva, cercas, etc.;  
**R: No imóvel não há benfeitorias.**
- f) Queira o Sr. perito informar se os imóveis estão localizados próximos a alguma zona industrial ou a rodovias/aeroportos/portos;  
**R: Foi considerado o vértice da porção leste do imóvel confrontando com estrada asfaltada (denominada Utinga). BR-104 (2,7 km), BR-316 (7,0 km), BR-101 (16,0 km), Porto de Maceió – AL (23,0 km), Aeroporto Internacional Zumbi dos Palmares (7,1 km), Zona Industrial de Rio Largo – AL (10,0 km), Polo Cloro-químico de Marechal Deodoro – AL (25,0 km), Polo Industrial Governador Luiz Cavalcanti em Maceió - AL (7,5 km).**

5544

- g) Queira o Sr. perito apresentar memorial analítico da pesquisa, informando não só a descrição das principais atividades desenvolvidas na coleta de elementos, de referenciais indicados, mediante o detalhamento dos critérios que nortearam a seleção;

**R: As amostras utilizadas na pesquisa se encontram descritas e detalhadas no Anexo III e o mapa com a localização das amostras se encontra presente no Anexo II. A análise do mercado imobiliário se encontra detalhada no capítulo 10. O uso dos elementos amostrais se justifica pela semelhança da localização das amostras com o centro de Maceió – AL, bem como suas distâncias à BR-104, proximidade com zonas urbanas e industriais, vias de acesso e proximidade com o avaliando, não havendo muita discrepância quanto aos preços levantados.**

- h) Queira o Sr. perito indicar todos os cálculos de avaliação de forma clara e detalhada conforme a sequência cronológica estabelecida na metodologia as Normas Brasileiras de Avaliação de Bens – NBR, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas específicas para avaliação de imóveis e benfeitorias;

**R: Os esclarecimentos a essa pergunta se encontram presentes no capítulo 10 e nos Anexos III, IV e V desse relatório.**

- i) Queira o Sr. perito informar se há outras culturas permanentes vinculadas aos imóveis e valor das mesmas;

**R: O imóvel é ocupado com cultivo permanente de cana-de-açúcar. O valor da cultura da cana-de-açúcar encontra-se discriminado no capítulo 8 e Anexo V.**

- j) Queira o Sr. perito informar se há rebanhos e semoventes vinculados aos imóveis e valor dos mesmos;

**R: Não há semoventes no imóvel, somente o cultivo de cana-de-açúcar.**

- k) Queira o Sr. perito informar se houver a relação detalhada das máquinas, implementos; silos; armazéns e equipamentos, bem como seus valores individuais, marca, modelo, capacidade, estado físico, etc.;

**R: Não há bens dessa natureza presentes no imóvel.**

- l) Queira o Sr. perito informar, se houver, gravames (penhoras, hipoteca, etc.) sobre os imóveis, máquinas e equipamentos, bem como seus valores atualizados, acompanhados da devida documentação (títulos, contratos, etc.);

**R: Não faz parte do trabalho de avaliação a verificação de quaisquer ônus. Os gravames que pesam sobre o avaliando estão disponíveis em sua matrícula atualizada na data base da avaliação (Anexo IX).**

- m) Queira o Sr. perito informar o valor dos imóveis;

**R: O valor do imóvel e resumo e detalhamento se encontra presente nas páginas 2, capítulo 8 e Anexo III.**

5542

- n) Queira o Sr. perito informar o valor de liquidação forçada dos imóveis;  
**R: O valor de liquidação forçada do imóvel, resumo e detalhamento se encontra presente nas páginas 2 e capítulo 8.**
- o) Queira o Sr. perito informar o método utilizado para a avaliação dos imóveis;  
**R: A preferência pela adoção do método comparativo de dados de mercado é uma recomendação das Normas ABNT 14653-1 e 14.653-3. Há dados de mercado que possam ser comparáveis com o avaliando.**

**Quesitos folhas 5071/5072:**

- i) Queira o Sr. perito informar os eventuais débitos e pendências de regularização que recaem sobre as matrículas 15.878 e 2.797 junto ao INCRA, informando o número de cadastro do imóvel rural e se sua situação está regular;  
**R: Não faz parte do trabalho de avaliação a verificação de quaisquer ônus. As consultas realizadas nos órgãos governamentais se fazem mais pela questão de comprovar a situação cadastral do avaliando junto aos mesmos. No Anexo IX é possível a verificação de um pequeno débito anterior.**

- ii) Queira o Sr. perito informar os eventuais débitos e pendências de regularização que recaem sobre as matrículas 15.878 e 2.797 junto a Receita Federal do Brasil, em especial no que diz respeito ao imposto Territorial Rural (ITR);

**R: Não faz parte do trabalho de avaliação a verificação de quaisquer ônus. As consultas realizadas nos órgãos governamentais se fazem mais pela questão de comprovar a situação cadastral do avaliando junto aos mesmos. A certidão negativa não pode ser baixada no site da receita federal, pelo número da NIRF (2.918.277-8) presente na matrícula (A consulta de débitos é feita de forma presencial na receita federal com presença do responsável legal do imóvel ou procurador legal). No anexo IX é possível verificar que o avaliando pelo seu número de NIRF está representado sob uma área total de 14.124,5 ha.**

**2. QUESITOS APRESENTADOS PELOS EXECUTADOS (fls. 5373/ 5180-5182):**

01) Queira o Sr. perito informar se o imóvel Fazenda Utinga se encontra localizado em área rural ou área de expansão urbana no município de Rio Largo/AL considerando-se o desenvolvimento da área da situação do imóvel e seus arredores.

**R: O imóvel está localizado em área rural. De acordo com a Lei 1.237/1999 (que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e providências correlatas no município de Rio Largo – AL), Artigo 4º; Parágrafo único: A área de expansão urbana compreende “os terrenos loteados” destinada ao crescimento normal do aglomerado urbano (Anexo X).**

02) Queira o Sr. perito informar se a área em que a Fazenda Utinga está localizada também integra a região metropolitana de Maceió/AL.

**R: Toda a extensão do município de Rio Largo – AL faz parte da região metropolitana de Maceió - AL.**

03) Queira o Sr. perito informar se todas as cidades do Nordeste possuem Plano Diretor, justificando se existe a possibilidade de que a expansão urbana se implante sobre tecido rural não havendo plano diretor.

**R: Não há como informar o número de municípios do Nordeste que não possuam plano diretor. Municípios com mais de 20.000 habitantes e integrantes de regiões metropolitanas (LEI nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001) são obrigados a possuir plano diretor.**

O município de Rio Largo - AL possui a lei 1.237/1999 que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e providências correlatas no município de Rio Largo – AL (Anexo X). Há possibilidade de que a expansão urbana avance sobre tecido rural para o município de Rio Largo – AL, desde que seja requerimento junto a prefeitura com projeto de parcelamento ou desmembramento da área e este ser aprovado pelos órgãos competentes e observados os artigos 3º e 4º da devida lei.

Em municípios que não possuem plano diretor o requerente pela expansão urbana deverá cumprir as exigências legais constantes no estatuto da terra (artigos 60 e seguintes) Decreto Lei nº 58/37, instrução especial INCRA nº 17-B/1980, além das exigências das leis nº 6.766 de 1979, lei nº 9.785 de 1999 e Lei nº 10.257 de 2001, além de decretos e normas complementares.

Caso o desmembramento seja solicitado ao INCRA a área mínima de desmembramento para o imóvel da fazenda Utinga – Parte IV é de 2,0 ha (dado que consta no Anexo IX (CCIR 950.190.182.214-1).





04) Queira o Sr. perito se a existência de plano diretor impede que uma expansão urbana.

**R: De acordo com a legislação do município de Rio Largo – AL há impedimento; portanto para incluir novos loteamentos tem-se que apresentar um requerimento junto ao órgão competente, com planta do loteamento e demais exigências de acordo com a legislação municipal, onde será feita uma análise para incluir ou não a área como de zona urbana ou de expansão urbana.**

05) Queira o Sr. perito informar se as cidades se expandem independentemente da legislação e seu plano diretor.

**R: Sim. Porém a expansão fora da legislação é caracterizado como irregular e pode resultar em embargos. Rio Largo - AL possui plano diretor (Anexo X).**

06) Queira o Sr. perito informar se são comuns as situações de loteamentos urbanos contíguos a áreas rurais.

**R: São comuns, mas devem atender uma série de exigências do INCRA e das leis citadas anteriormente. A resposta das perguntas 3 e 4 feitos por vossas senhorias complementa essa resposta.**

07) Queira o Sr. perito definir o que seriam “áreas de expansão urbana”, justificando a diferença entre elas e as áreas rurais integrantes de regiões metropolitanas.

**R: De acordo com a Lei 1.237/1999 (que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e providências correlatas no município de Rio Largo – AL), Artigo 4º; Parágrafo único: A área de expansão urbana segundo a lei compreende “os terrenos loteados” destinada ao crescimento normal do aglomerado urbano (Anexo X). As “áreas de expansão urbana” são loteamentos aprovados para promover a expansão da malha urbana, enquanto áreas rurais seu uso é para atividades agro-silvo-pastoris.**

08) Queira o Sr. perito informar se existem loteamentos urbanos nas proximidades do imóvel (Fazenda Utinga). Em caso positivo, descrever o loteamento ou condomínio, bem como todos os equipamentos urbanos ali instalados.

**R: Há vários condomínios residenciais (nenhum loteamento urbano ou condomínio confronta diretamente com o avaliando; apesar da proximidade) ocupando os dois lados da Avenida José Manhães continuação da Estrada Utinga. Há ruas asfaltadas, calçamentos praças, melhorias públicas como fornecimento de água, esgoto, telefonia, escola estadual e municipal, postos de saúde, prefeitura, corpo de bombeiros etc.**

09) Queira o Sr. perito informar se ainda se os valores dos lotes das áreas contiguas ao imóvel (Fazenda Utinga), a fim de que sejam realizadas as comparações necessárias entre este e aqueles.

**R: Os lotes de áreas contiguas comparáveis ao avaliando são apresentados no Anexo III.**

5545

10) Queira o Sr. perito informar se no entorno do imóvel existem vias de comunicação, e se tal entorno possui infraestrutura necessária para abrigar loteamentos ou até a formação de um bairro.

**R: Existe a estrada Utinga (Asfaltada) no limite sul e rua sem denominação na limitação norte e no limite leste do imóvel há uma estrada de terra. Há nas proximidades a BR-104, importante via de ligação entre a região metropolitana de Maceió – AL. As exigências para abrigar loteamento estão descritas de acordo com o Artigo 4º da lei 1.237/1999 que dispõe sobre parcelamento do solo urbano e providências correlatas no município de Rio Largo – AL (Anexo X). O imóvel de acordo com a presente lei pode abrigar loteamento, desde que seja apresentado requerimento junto a prefeitura e este após passar por análise ser aprovado para tal.**

11) Queira o Sr. perito informar a distância entre o imóvel e as seguintes instalações: o Campus da Universidade Federal de Alagoas; a Ceasa; o Aeroporto Internacional Zumbi dos Palmares; a Vila Militar; os Conjuntos Habitacionais Margarida Procópio; Cruzeiro do Sul Chico Mendes; Hélio Vasconcelos e Maria Mafra.

**R: As distâncias aproximadas do avaliando em relação aos seguintes locais por vias pavimentadas são: Campus da Universidade Federal de Alagoas (5,3 km), Ceasa - AL (2,6 km), Aeroporto Internacional Zumbi dos Palmares ( 7,0 km), Vila Militar da Aeronáutica (4,5 km), Conjuntos Habitacionais Margarida Procópio (0,6 km), Cruzeiro do Sul (0,9 km), Chico Mendes (1,15 km), Hélio Vasconcelos (0,5 km) e Mario Mafra (1,5 km).**

12) Queira o Sr. perito informar previamente qual será o método a ser utilizado para elaboração do laudo pericial, justificando, se o caso, a razão pela adoção do método que não seja o involutivo.

**R: A preferência pela adoção do método comparativo de dados de mercado é uma recomendação das Normas ABNT 14653-1 e 14.653-3. Há dados de mercado que possam ser comparáveis com o avaliando, e estes refletem a realidade do mercado imobiliário na sua atualidade.**

13) Queira o Sr. perito informar o valor do hectare do imóvel (Fazenda Utinga) em comparação com outros imóveis localizados nos seus arredores nos anos de 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016.

**R: Não há dados confiáveis para o comparativo de valores nos anos solicitados, para fazer tal comparativo teria que ser feito levantamento periódico de preços de áreas. Segundo consulta com os corretores imobiliários da região em relação a 2012 e 2013 (o mercado estava aquecido) houve desvalorização nos imóveis de 20 a 50%.**

14) Queira o Sr. perito informar, finalmente, o valor do imóvel considerando o seu potencial para a implantação de um loteamento, em análise comparativa com o valor dos imóveis localizados ao entorno da Fazenda Utinga.

**R: O valor do imóvel, resumo e detalhamento se encontram presentes respectivamente nas páginas 1, capítulo 8 e Anexo III.**

A

5548

MATRÍCULA	FICHA
15.878	01v

LIVRO 2

[Empty box]

bacharel em direito e consultor de empresas, portador da cédula de identidade RG sob nº 2.009.649-SSP-PE e inscrito no CPF/MF sob nº 299.713.657-15; residente e domiciliado na Vila Utinga, s/nº Zona Rural, do município de Rio Largo, deste Estado. Por compra feita à S.A. Leão Irmãos Açúcar e Alcool, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na Vila Utinga, s/nº, no município de Rio Largo, deste Estado; inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.275.715/0001-36, legalmente representado neste ato por seu Diretor Manoel Gregório Maranhão, brasileiro, casado, bacharel em direito e consultor de empresas, portador da cédula de identidade RG sob nº 2.009.649-SSP-PE e inscrito no CPF/MF sob nº 299.713.657-15; residente e domiciliado na Vila Utinga, s/nº Zona Rural, do município de Rio Largo, deste Estado, no valor de R\$1.792.300,00 (hum milhão, setecentos e noventa e dois mil, e trezentos reais). O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 26 de Março de 2012. Eu, Josefa Vicente dos Santos, escrevente que digitei. Eu, Eliane Lima Calheiros Aleluia, Oficial substituta. Eu, Clerilda Lima Calheiros, Oficial que subscrevi. *[Handwritten signatures]*

**AV-2-15.878:** Protocolado no Livro 1/H fls. 059 sob nº 46.251 em 12/02/2014 (**Averbação da Ação de Execução Extrajudicial/Alienação Fiduciária**) procede-se a esta averbação nos termos da Certidão emitida pela 3ª Vara Cível da Comarca de São Paulo – Foro Central Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e devidamente assinado e digitalizado pela Sra. Edna Maria de Oliveira Silva – Escrivã do Cartório da 39ª Vara Cível do Foro Central, datado de 07/02/2014, **extraída dos autos de Execução de Títulos Extrajudicial/Alienação Fiduciária. Processo nº 1088685-06.2013.8.26.0100**, à 39ª Vara Cível, em que **são partes:** Armajaro-Agri-Commodities Brasil Ltda., inscrita no CNPJ nº 09.288.149/0001-92 – exequente (s), e **RIO LARGO ADMINISTRAÇÃO S/A**, inscrita no CNPJ nº 10.638.679/0001-00 – executado(s), **cujo valor é de R\$1.298.818,10** (Um milhão, duzentos e noventa e oito mil, oitocentos e quinze reais e dez centavos). O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 12 de Fevereiro de 2014. Eu, Josefa Vicente dos Santos, escrevente que digitei. Eu, Eliane Lima Calheiros Aleluia, Oficial Substituta. Eu, Clerilda Lima Calheiros, Oficial que subscrevi. *[Handwritten signatures]*

**R-3-15.878:** Protocolado no Livro 1/H fls. 060v sob nº 46.353 em 07/03/2014 (**Promessa de Compra e Venda Irretratável e Irrevogável**), nos termos do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda Irretratável e Irrevogável e outros ajustes, datado de 09/01/2014, que entre si fazem as partes: **Promissárias Compradoras: Agrofield Comercio e representações Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Estrada do Frigorífico, nº 72, no bairro da Imbiribeira, na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.284.974/0001-20, neste ato, representada na forma prevista no seu Estatuto Social, por seus sócios administradores, Sergio Luiz Silva da Fonseca Lins, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 3.446.846 SS/PE, inscrito no CPF/MF sob nº 592.955.114-68, residente e domiciliado na Av. Boa Viagem, nº 3.804, apto 1701, bairro de Boa Viagem, na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, e Maria Lucia Sales Chaves, brasileira, casada, empresaria, portadora da cédula de identidade nº 1.257.194 SSP/PE, inscrita no CPF/MF sob nº 754.500.204-06, residente e domiciliada na Rua Coronel Anísio Coelho, nº 618, apto. 2803, bairro de Boa Viagem, na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, doravante designada "Promissária Compradoras". **GTS Fertilizantes e Defensivos Ltda.**, inscrita no CNPJ sob nº 11.350.593/0001-32, estabelecida na Estrada Velha do Frigorífico, nº 72, Anexo 1, Bairro Imbiribeira, no Município de Recife, Estado de Pernambuco, representada pelos seus sócios Sergio Luiz Silva da Fonseca Lins, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 3.446.846 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob nº 592.955.114-68, residente e domiciliado à Av. Boa Viagem nº 3804, apto. 1701, no bairro de Boa Viagem e Alexandre Bosco Freitas de Andrade Lima, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado à Avenida José Manhães, 605, Santos Dumont, 160, inscrito no CXP/CPF/MF sob nº 496.890.103-87, portador da cédula de identidade nº 1.189.849 SSP/AL, doravante designada "Promissária Compradora", isoladamente ou em conjunto de "Promissária Compradoras"; e do outro lado, como Promitente Vendedora: Rio Largo Administração S/A, pessoa

*[Handwritten mark]*

# Registro Geral de Imóveis

5549

MATRÍCULA FICHA

15.878

02

Clerilda Lima Calheiros

LIVRO 2

*[Handwritten signature]*

jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.638.679/0001-00, com sede estatutária na Vila Utinga, s/n, Zona Rural, na Cidade de Rio Largo, Alagoas, neste ato, representada na forma prevista no se Estatuto Social, por seu Diretor Presidente, Eduardo de Queiroz Monteiro, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade nº 1.191.212 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob nº 196.587.454-15, residente e domiciliado na Av. Boa Viagem, nº2.900, 13º andar, bairro de Boa Viagem, na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, CEP - 51.020-000, doravante designada como "Promitente Vendedora". **DO OBJETO** - O objeto deste negócio jurídico consiste em formalizar as avenças e estipulações pelas quais a Promitente Vendedora, promete vender e as Promissárias Compradoras, prometem adquirir o IMÓVEL, bem imóvel, de propriedade da Promissária Vendedora, contendo uma área de 56,00 hectares, pertencente à Fazenda Utinga (Parte IV) situada no Município de Rio Largo/AL, limitando-se ao norte com as terras da Construtora Buriti, e a oeste com a mata da Fazenda Utinga, denominada Fazenda Pinto, a ser desmembrada de outra área de maiores proporções (FAZENDA UTINGA - PARTE IV), com 358,46 hectares, devidamente registrada no 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da comarca de Rio Largo, sob a matrícula nº 15.878, imóvel sobre o qual não recai nenhuma ação de natureza real ou pessoal, nem qualquer outro ônus a ele vinculado e suas benfeitorias, cujas plantas com levantamento planimétrico encontram-se anexas, passando a integrar o presente instrumento (Anexo I). 1.2 Por este instrumento e na melhor forma de direito, a PROMITENTE VENDEDORA promete vender e transferir de forma definitiva, mediante pagamento total do preço certo e irrevogável e irretroatável, a propriedade do bem objeto do presente contrato, bem como todos os direitos dela advindos, como na verdade e efetivamente de modo expreso prometido tem, o que fazem mediante as estipulações em sucessivo, mútua e reciprocamente aceitas e outorgadas, respondendo o alienante pela evicção e vícios ocultos da coisa, sendo o presente instrumento celebrado com a mais lúdima boa-fé. **DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO:** O preço ajustado, líquido e certo para a venda do imóvel objeto deste instrumento é de R\$13.999.000,00 (treze milhões, novecentos e noventa e nove mil reais) pelo que as PROMISSÁRIAS COMPRADORAS paga concomitante à assinatura do presente instrumento. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 07 de Março de 2014. Eu. Josefa Vicente dos Santos, escrevente que digitei. Eu. Eliane Lima Calheiros Aleluia, Oficial Substituta. Eu. Clerilda Lima Calheiros. Oficial que subscrevi. *[Handwritten signatures]*

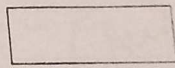
**AV-4-15.878:** Protocolado no Livro 1/H fls. 070 sob nº 47.068 em 23/07/2014 (**Penhora**) procede-se esta averbação da Penhora, datado de 23 de Junho de 2014, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Comarca de São Paulo Foro Central Cível, 39ª Vara Cível, devidamente assinado digitalmente por Edna Maria de Oliveira Silva, de Ordem da M.M. Juíza de Direito da respectiva Vara Dra. Daniela Pazzeto Menehine Conceição, **nos autos do Processo Digital nº 1088685-06.2013.8.26.0100 da ação de Execução de Título Extrajudicial - Alienação Fiduciária, Exeqüente Armajaro Agri-Commodities Brasil Ltda, e Executado RIO LARGO ADMINISTRAÇÃO S/A, procedo o registro da Penhora; FAZENDA UTIGA, perímetro de 12.986,68m; Área 358.4600ha.** O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 23 de Julho de 2014. Eu, Josefa Vicente dos Santos, escrevente que digitei. Eu. Eliane Lima Calheiros Aleluia, Oficial Substituta. Eu, Clerilda Lima Calheiros, Oficial que subscrevi. *[Handwritten signatures]*

**AV-5-15.878:** Protocolado no Livro 1/H fls. 072 sob nº 47.213 em 14/08/2014 (**Averbação da Ação de Execução Extrajudicial/Compra e Venda**) procede-se a esta averbação nos termos da Certidão emitida pela 40ª Vara Cível da Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e devidamente assinado e digitalizado pela Sra. Flávia Cristina de Souza Denis - Escrivã do Cartório da 40ª Vara Cível do Foro Central, datado de 12/08/2014, **extraída dos autos de Execução de Títulos Extrajudicial/Compra e Venda. Processo Físico nº 0202994-96.2009.8.26.0100, à 40ª Vara Cível, em que são partes: Exeqüente: COIMEX TRADING LTD CIA IMPORTADORA e**

5550

MATRÍCULA	FICHA
15.878	02v

LIVRO 2



EXPORTADORA COIMEX, inscrita no CNPJ nº 28.163.699/0005-53 – **Executado:** ZIHUATANEJO DO BRASIL AÇÚCAR E ALCOOL S/A, inscrita no CNPJ nº 03.794.600/0001-67, Eduardo de Queiroz Monteiro, inscrito no CPF nº 196.587.454-15 - e **RIO LARGO ADMINISTRAÇÃO S/A**, inscrita no CNPJ nº 10.638.679/0001-00 – executado(s), cujo valor da causa é de R\$23.219.418,61 (vinte e três milhões, duzentos e dezenove mil, quatrocentos e dezoito reais e sessenta e um centavos). O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 14 de Agosto de 2014. Eu, Josefa Vicente dos Santos, escrevente que digitei. Eu, Eliane Lima Calheiros Aleluia, Oficial Substituta. Eu, Clerilda Lima Calheiros, Oficial que subscrevi. *[Assinaturas]*

**AV-6-15.878:** Protocolado no Livro 1/H fls. 073 sob nº 47.283 em 02/09/2014 (**Baixa de Penhora**) procede-se a esta averbação para fazer constar por força dos autos do Processo Digital nº 10886885-06.2013.8.26.0100, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Comarca de São Paulo, Foro Central Cível – 39ª Vara Cível, de ordem da M.M. Juíza de Direito Dr. Daniela Pazzeto Meneghine Conceição., datado de 25/08/2014, nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Alienação Fiduciária nº 1088685-06.2013.8.26.0100; para que o AV-4-15.878, fique cancelado e considerado inexistente. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 02 de Setembro de 2014 Eu, Josefa Vicente dos Santos, escrevente que digitei. Eu, Eliane Lima Calheiros Aleluia, Oficial Substituta. Eu, Clerilda Lima Calheiros, Oficial que subscrevi. *[Assinaturas]*

**R-7-15.878:** Protocolado no Livro 1/H fls. 074v sob nº 47.382 em 25/09/2014 (**Penhora**) procede-se esta averbação da Penhora, datado de 18 de Setembro de 2014, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Comarca de São Paulo Foro Central Cível, 40ª Vara Cível, devidamente assinado digitalmente por Ordem da M.M. Juíza de Direito da respectiva Vara Dra. Priscilla Buso Faccinnetto, nos autos do Processo Físico nº 0202994-96.2009.8.26.0100 da ação de Execução de Título Extrajudicial – Compra e Venda, Requerente COIMEX TRADING LTD E OUTRO, e Requerido Executado ZIHUATANEJO DO BRASIL AÇÚCAR E ALCOOL S/A e OUTROS, procedo o registro da Penhora; de Uma Área de 56,00 hectares pertencente à Fazenda Utinga (Parte IV) situada no Município de Rio Largo/AL, limitando-se ao norte com as terras da Construtora Buriti, e a Oeste com a Mata da Fazenda Utinga, denominado Fazenda Pinto, a ser desmembrada de outra área de maiores proporções (FAZENDA UTINGA – PARTE IV), com 358.46 hectares, no valor de R\$23.219.418,61 (vinte e três milhões, duzentos e dezenove mil, quatrocentos e dezoito reais e sessenta e um centavos). O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 25 de Setembro de 2014. Eu, Josefa Vicente dos Santos, escrevente que digitei. Eu, Eliane Lima Calheiros Aleluia, Oficial Substituta. Eu, Clerilda Lima Calheiros, Oficial que subscrevi. *[Assinaturas]*

**AV-8-15.878:** Protocolado no Livro 1/H fls. 075 sob nº 47.416 em 02/10/2014 (**Retificação da Penhora**) procede-se esta averbação para fazer constar a Retificação da Penhora na sua integralidade a Área de 358.4600ha, tudo conforme decisão da M.M. Juíza de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Dra. Priscila Buso Faccinnetto., que retificado fica para todos os fins de Direitos. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 25 de Setembro de 2014. Eu, Josefa Vicente dos Santos, escrevente que digitei. Eu, Eliane Lima Calheiros Aleluia, Oficial Substituta. Eu, Clerilda Lima Calheiros, Oficial que subscrevi. *[Assinaturas]*

**R-9-15.878:** Protocolado no Livro 1/H fls. 075v sob nº 47.442 em 13/10/2014 (**Penhora**) Certifico nos termos do Registro de Penhora em cumprimento ao disposto no Artigo 659 Parágrafo 4º e 5º do CPC da Nova Redação datada pela Lei 10.444 de 07 de Maio de 2002, emitida pelo Poder Judiciário da União – Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios – Fórum Des. Milton Sebastião Barbosa e Palácio da Justiça – Décima Segunda Vara Cível de Brasília, e devidamente assinado pelo Sr. Heber Moreira – Diretor Secretário, inscrito na Matrícula nº 311.955 da Diretor de Secretária da 12ª Vara Cível

10

# Registro Geral de Imóveis

MATRÍCULA FICHA  
15.878 03

Clerilda Lima Calheiros

LIVRO 2

de Brasília, por ordem do M.M. Juiz Dr. Daniel Felipe Machado; da 12ª Vara Cível do Foro da Circunscrição Judiciária de Brasília/DF, datado de 17/09/2014, **extraída da Ação de Execução de Títulos Extrajudicial. Processo nº 2010.01.1.100334-7**, à 12ª Vara Cível, em que são partes: Exequente Global Distribuidora de Combustíveis Ltda., CNPJ nº 02.337.275/0001-40, e Executado – Zihuatanejo do Brasil Açúcar e Alcool S/A CNPJ nº 03.794.600/0002-48 e Eduardo de Queiroz Monteiro, CPF nº 196587454-15. Procedi o Registro da Penhora do imóvel descrito como **Fazenda Utinga (Parte IV) Cadastrada no INCRA sob nº 248.053.254.444-0, NIRF – 2.918.277-8, Perímetro 12.686,68M Área de 358.4600ha, cujo valor da causa é de R\$4.505.429,64 (quatro milhões, quinhentos e cinco mil, quatrocentos e vinte e nove reais e sessenta e quatro centavos)**. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 13 de Outubro de 2014. Eu. Josefa Vicente dos Santos, escrevente que digitei. Eu. Eliane Lima Calheiros Aleluia. Oficial Substituta. Eu. Clerilda Lima Calheiros. Oficial que subscrevi. *[Assinatura]* *[Assinatura]*

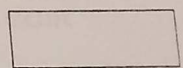
**AV-10-15.878:** Protocolado no Livro 1/H fls. 079v sob nº 47.709 em 10/12/2014 (**Averbação da Ação de Execução Extrajudicial/Alienação Fiduciária**) procede-se a esta averbação nos termos da Certidão emitida pela 25ª Vara Cível da Comarca de São Paulo – Foro Central Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e devidamente assinado e digitalizado pela Escrivã do Cartório da 25ª Vara Cível do Foro Central, Vânia Rossine, datado de 29/11/2014, **extraída dos autos de Execução de Títulos Extrajudicial/Alienação Fiduciária. Processo nº 1088676-44.2013.8.26.0100**, à 25ª Vara Cível, em que são partes: Exequente: Armajaro-Agri-Commodities Brasil Ltda.– Executado (s), **S/A Leão Irmãos Açúcar e Alcool e outros**, inscrita no CNPJ nº 12.275.715/0001-36, com uma área de 128 há, cujo valor é de R\$30.176.979,84 (trinta milhões, cento e setenta e seis mil, novecentos e setenta e nove reais e oitenta e quatro centavos). O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 10 de Dezembro de 2014. Eu. Josefa Vicente dos Santos, escrevente que digitei. Eu. Eliane Lima Calheiros Aleluia. Oficial Substituta. Eu. Clerilda Lima Calheiros. Oficial que subscrevi. *[Assinatura]* *[Assinatura]*

**AV-11-15.878:** Protocolado no Livro 1/H fls. 100 sob nº 49.088 em 17/09/2015 (**Averbação da Descrição do Georreferenciamento**) procede-se esta averbação nos termos do requerimento feito ao titular deste Cartório por: Rio Largo Administração S/A acima qualificada, pra fazer constar a inscrição do Georreferenciamento do Imóvel Fazenda Utinga IV – Área Desmembrada proprietário: Rio Largo Administração S/A. **Área de 56,000. Perímetro – 3.274,89** inscrita no INCRA nº 9501901822141, Técnico Responsável – José Morais de Oliveira. CREA 11933-D/PE. A.R.T. 0018055262945003502- Coordenadas: Latitude Longitude e Atitude Geodésicas. CERTIFICAÇÃO 07575613-c8ae-4d7e-a858-11ffecc9bb76. **LIMITES E CONFRONTAÇÕES – Norte – Terras da Construtora Buriti - Sul – Fazenda Utinga (Parte IV) (Área Remanescente) Leste Estrada Vicinal (terras da Construtora Buriti; e Oeste Mata da Fazenda Utinga (Denominada Fazenda Pinto) DESCRIÇÃO:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1. de coordenadas **N 8.946.459,66m e E 849.738,84m**; Estrada Vicinal: deste, segue confrontando com **ESTRADA VICINAL**, com os seguintes azimutes e distâncias: **146°26'42" e 414,55m** até o vértice 2, de coordenadas **N. 8.946.114,19m e E 849.967,98m**; **180°32'29" e 12,70 m** até o vértice 3, de coordenadas **N 8.946.101,49m e E 849.967,86m**; Linha seca: deste, segue confrontando com **FAZENDA UTINGA (PARTE-IV) ÁREA REMANESCENTE**, com os seguintes azimutes e distâncias: **195°43'49" e 236,95 m** até o vértice 4, de coordenadas **N. 8.945.873,41m e E 849.903,62m**; Linha Seca; deste, segue confrontando com **MATA DA FAZENDA UTINGA ( DENOMINADA FAZENDA PINTO)**, com os seguintes azimutes e distâncias: **270°00W e 1.112,65 m** até o vértice 5, de coordenadas **N 8.945.873,41m E 848.790,97m**; **58°22'10" c 1,62 m** até o vértice 6, de coordenadas **N 8.945.874,26m e E 848.792,35m**; **43°37'34" e 44,24 m** até o vértice 7, de coordenadas **N 8.945.906,28m e E 848.822,87m**; **18°58'13" e 21,32 m** até o vértice 8, de coordenadas **N 8.945.926,44m e E 848.829,80m**; **15°57'13" e 18,99 m** até o vértice 9, de coordenadas **N 8.945.944,70 e E 848.835,02m**; **348°44'29" e 41,69 m** até o vértice 10, de coordenadas **N 8.945.985,59m e E**

5552

MATRÍCULA	FICHA
15.878	03v

LIVRO 2



848.826,88m; 337°24'25" e 57,39 m até o vértice II. de coordenadas N 8.946.038,58m e E 848.804,83m; 325°57'12" e 38,78 m até o vértice 12, de coordenadas N 8.946.070,71 m e E 848.783,12m; 318°02'37" e 20,78 m até o vértice 13, de coordenadas N 8.946.086,16 e E 848.769,23m; 303°45'48" e 43,33 m até o vértice 14, de coordenadas N 8.946.110,24m e E 848.733,21m; 301°13'18" e 36,96 m até o vértice 15. de coordenadas N 8.946.129,40m e E 848.701,60m; 347°44'45" e 13,80 m até o vértice 16. de coordenadas N 8.946.142,89m e E 848.698,67m; 75°15'16" e 14,50 m até o vértice 17, de coordenadas N 8.946.146,58m e E 848.712,69m; 96°53'37" e 19,66 m até o vértice 18, de coordenadas N 8.946.144,22m e E 848.732,21m; 112°55'06" e 23,62 m até o vértice 19, de coordenadas N 8.946.135,02m e E 848.753,97m; 81°59'15" e 21,38m até o vértice 20, de coordenadas N 8.946.138,00m e E 848.775,14m; 71°18'07" e 66,82 m até o vértice 21, de coordenadas N 8.946.159,42m e E 848.838,43m; 41°00'16" e 66,30 m até o vértice 22, de coordenadas N 8.946.208,69m e E 848.882,80m; 33°42'24" e 95,11 m até o vértice 23. de coordenadas N 8.946.287,81 m e E 848.935,58m; Linha Seca: deste, segue confrontando com TERRAS DA CONSTRUTORA BURITI, com os seguintes azimutes e distâncias: 30°33'39" e 85,61 m até o vértice 24, de coordenadas N 8.946.361,53m e E 848.979,11m; 83°18'03" e 91,12 m até o vértice 25, de coordenadas N 8.946.372,16m e E 849.069,61m; 82°35'32" e 490,81 m até o vértice 26, de coordenadas N 8.946.435,44m e E 849.556,32m; Estrada Vicinal: deste, segue confrontando com ESTRADA VICINAL, com os seguintes azimutes e distâncias 82°26'28" e 184,12m até o vértice 1, ponto inicial da descrição desde perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésio Brasileiro, a partir, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central n° 39°00". fuso - 24, tendo como datuin o S1RGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. O referido é verdade; dou fé. Rio Largo, 17 de Setembro de 2015. Eu. Josefa Vicente dos Sabtos, escrevente que digitei. Eu. Eliane Lima Calheiros Aleluia. Oficial Substituta. Eu. Clerilda Lima Calheiros. Oficial que subscrevi.

*Josefa Vicente*

*Eliane Lima Calheiros Aleluia*

### CERTIDAO DE ONUS REAIS

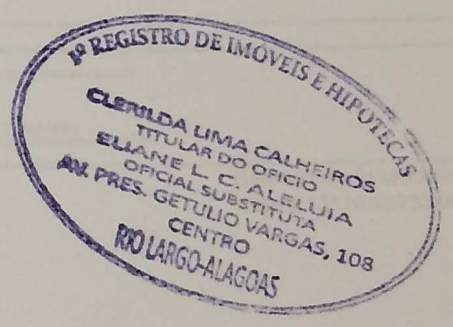
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da cópia a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 Parág. 1 da Lei nº6.015 de 31 de dezembro de 1973, cujas as buscas e pesquisas foram efetuadas até o dia anterior util.

Rio Largo/AL 04 de 04 de 2012

*Clerilda Lima Calheiros*

Clerilda Lima Calheiros  
T. de Ofício

Eliane L. C. Aleluia  
Oficial Substituta





5553

**CASA CIVIL DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA**  
**INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA**  
**CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR**  
**EMISSÃO EXERCÍCIO 2017**

2ª VIA - PÁG.: 1 / 1

<b>IMÓVEL RURAL</b> DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Fazenda Utunga - Parte Iv		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 23/01/2014		ÁREA CERTIFICADA* 0,0000	
CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Grande Propriedade Improdutiva <sup>5</sup>		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL RIO LARGO		UF AL	
Nº TOTAL (ha) 358,5068		Nº MÓDULOS RURAIS 54,17		Nº MÓDULOS FISCAIS 29,8755	
Nº MÓDULOS RURAIS 6,6181		MÓDULO FISCAL (ha) 54,17		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00	
DATA REGISTRO 26/03/2012		CNS OU OFÍCIO 1		MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 15878	
REGISTRO R-1		LIVRO OU FICHA 2		ÁREA (ha) 358,4600	
POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA 358,5068	
CPF/CNPJ 10.638.679/0001-00					
TOTAL DE CONDÔMINOS DESTA IMÓVEL 100,00					
Nº do Imóvel Rural (ha) 358,4600			DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 07/04/2018		
Nº do Imóvel Rural (ÁREAS REGISTRADAS) 54,17			DATA DE VENCIMENTO: 01/05/2018		
Nº de Serviços Cadastrais (R\$) 113,77			VALOR COBRADO 144,19		
Taxa de Serviços Cadastrais 30,42			MULTA 6,08		
JUROS 1,22			VALOR TOTAL 151,49		

**OBSERVAÇÕES**

**DECLARAÇÕES GERAIS**

ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 27 DA LEI 4.947/66.

SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DOP) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.

AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECISUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.869/72.

A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/92, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.

A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS "NO CAMPO CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.

O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.

A FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.

A ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

**TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS**

O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.

OS DEBITOS DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.

OCORRER COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.

A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:

A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS É RELATIVA A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS.

PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO.

PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

**Número de Autenticidade**  
**08910.15130.06733.04374**



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO



Proprietário: RIO LARGO ADMINISTRAÇÃO S/A  
Matrícula do Imóvel: 15878  
Município/UF: Rio Largo-AL

Responsável Técnico: JOSUÉ MORAIS DE OLIVEIRA  
Formação: Engenheiro Agrônomo  
Código de credenciamento: BWF

Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000  
Área (Sistema Geodésico Local): 360,9079 ha

CNPJ: 10.638.679/0001-00  
Código INCRA/SNCR: 9501901822141  
Cartório (CNS): (00.198-2) Rio Largo - AL

CREA: 11933-D/PE  
A.R.T.: 0018055262945003502 -  
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas  
Perímetro (m): 12.992,11 m Azimutes: Azimutes geodésicos

VÉRTICE				DESCRIÇÃO DA PARCELA			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
BWF-M-18544	-35°48'53,915"	-9°30'58,594"	106,1	BWF-M-18545	146°09'	416,75	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-M-18545	-35°48'46,304"	-9°31'09,860"	106,87	BWF-M-18546	194°58'	2070,69	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-M-18546	-35°49'03,843"	-9°32'14,969"	102,89	BWF-P-18577	261°49'	698,6	FAIXA DE DOMÍNIO RODOVIA AL-440
BWF-P-18577	-35°49'26,516"	-9°32'18,205"	105,0	BWF-P-18578	262°31'	193,34	FAIXA DE DOMÍNIO RODOVIA AL-440
BWF-P-18578	-35°49'32,801"	-9°32'19,024"	105,96	BWF-P-18579	266°47'	72,74	FAIXA DE DOMÍNIO RODOVIA AL-440
BWF-P-18579	-35°49'35,183"	-9°32'19,156"	106,42	BWF-P-18580	271°24'	60,03	FAIXA DE DOMÍNIO RODOVIA AL-440
BWF-P-18580	-35°49'37,151"	-9°32'19,108"	106,76	BWF-P-18581	274°30'	42,1	FAIXA DE DOMÍNIO RODOVIA AL-440
BWF-P-18581	-35°49'38,527"	-9°32'19,000"	107,05	BWF-P-18582	277°10'	392,95	FAIXA DE DOMÍNIO RODOVIA AL-440
BWF-P-18582	-35°49'51,311"	-9°32'17,404"	109,14	BWF-P-18583	276°26'	139,06	FAIXA DE DOMÍNIO RODOVIA AL-440
BWF-P-18583	-35°49'55,841"	-9°32'16,896"	109,16	BWF-M-18547	271°42'	302,27	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-M-18547	-35°50'05,748"	-9°32'15,496"	103,58	BWF-P-18584	346°06'	35,02	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18584	-35°50'06,024"	-9°32'14,627"	104,07	BWF-P-18585	316°19'	36,93	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18585	-35°50'06,860"	-9°32'14,609"	104,95	BWF-P-18586	270°33'	56,47	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18586	-35°50'08,711"	-9°32'13,517"	103,52	BWF-P-18587	291°22'	92,0	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18587	-35°50'14,455"	-9°32'12,201"	101,53	BWF-P-18588	278°42'	80,32	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18588	-35°50'17,058"	-9°32'11,805"	99,32	BWF-P-18590	294°02'	22,09	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18589	-35°50'17,719"	-9°32'11,512"	99,21	BWF-P-18591	318°45'	70,75	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18590	-35°50'19,248"	-9°32'09,780"	100,79	BWF-P-18592	308°45'	84,45	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18591							

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigerf com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

BWF-P-18592	-35°50'21,408"	-9°32'08,060"	98,76	BWF-P-18593	347°14'	14,28	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18593	-35°50'21,511"	-9°32'07,607"	97,97	BWF-P-18594	46°28'	23,65	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18594	-35°50'20,949"	-9°32'07,077"	98,72	BWF-P-18595	88°18'	107,61	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18595	-35°50'17,422"	-9°32'06,974"	102,82	BWF-P-18596	93°34'	28,74	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18596	-35°50'16,481"	-9°32'07,032"	103,63	BWF-P-18597	104°02'	82,31	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18597	-35°50'13,863"	-9°32'07,682"	104,36	BWF-P-18598	114°42'	27,09	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18598	-35°50'13,056"	-9°32'08,051"	104,7	BWF-P-18599	117°24'	71,5	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18599	-35°50'10,975"	-9°32'09,122"	107,83	BWF-P-18600	109°07'	73,12	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18600	-35°50'08,710"	-9°32'09,902"	109,36	BWF-P-18601	96°51'	70,2	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18601	-35°50'06,425"	-9°32'10,175"	110,41	BWF-P-18602	67°10'	107,34	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18602	-35°50'03,181"	-9°32'08,819"	108,91	BWF-P-18603	81°17'	33,34	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18603	-35°50'02,100"	-9°32'08,655"	107,59	BWF-P-18604	115°11'	48,27	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18604	-35°50'00,668"	-9°32'09,324"	105,21	BWF-P-18605	60°55'	53,62	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18605	-35°49'59,131"	-9°32'08,476"	104,77	BWF-P-18606	313°41'	66,41	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18606	-35°50'00,706"	-9°32'06,983"	106,69	BWF-P-18607	337°39'	67,19	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18607	-35°50'01,543"	-9°32'04,960"	109,07	BWF-P-18608	315°27'	44,34	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18608	-35°50'02,563"	-9°32'03,931"	108,77	BWF-P-18609	337°38'	77,21	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18609	-35°50'03,526"	-9°32'01,214"	109,08	BWF-P-18610	296°07'	25,66	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18610	-35°50'04,268"	-9°32'01,311"	109,04	BWF-P-18611	266°39'	51,27	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18611	-35°50'05,946"	-9°32'01,064"	109,54	BWF-P-18612	295°50'	17,37	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18612	-35°50'06,459"	-9°32'01,064"	109,08	BWF-P-18613	311°32'	69,21	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18613	-35°50'08,158"	-9°31'59,571"	109,78	BWF-P-18614	334°32'	74,35	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18614	-35°50'09,206"	-9°31'57,386"	110,61	BWF-P-18615	315°35'	88,54	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18615	-35°50'11,237"	-9°31'55,327"	109,93	BWF-P-18616	302°23'	125,7	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18616	-35°50'14,718"	-9°31'53,135"	106,66	BWF-P-18617	282°41'	35,32	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18617	-35°50'15,847"	-9°31'52,883"	104,95	BWF-P-18618	270°55'	60,86	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18618	-35°50'17,843"	-9°31'52,851"	99,4	BWF-P-18619	294°19'	44,47	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18619	-35°50'19,166"	-9°31'52,257"	95,04	BWF-P-18620	327°09'	44,47	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18620	-35°50'19,957"	-9°31'51,041"	91,28	BWF-P-18621	352°24'	26,71	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18621	-35°50'20,073"	-9°31'50,179"	90,37	BWF-P-18622	28°59'	26,29	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18622	-35°50'19,671"	-9°31'49,459"	88,81	BWF-P-18623	112°33'	33,18	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18623	-35°50'18,666"	-9°31'49,873"	91,75	BWF-P-18624	125°28'	136,49	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18624	-35°50'15,021"	-9°31'52,451"	106,1	BWF-P-18625	117°08'	77,12	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18625	-35°50'12,771"	-9°31'53,596"	109,55	BWF-P-18626	85°22'	69,82	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18626	-35°50'10,489"	-9°31'53,413"	110,03	BWF-P-18627	68°38'	91,86	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18627	-35°50'07,684"	-9°31'52,324"	107,6	BWF-P-18628	50°32'	26,92	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18628	-35°50'07,003"	-9°31'51,767"	107,33	BWF-P-18629	28°01'	31,45	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18629	-35°50'06,518"	-9°31'50,863"	107,02	BWF-P-18630	356°07'	31,0	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18630	-35°50'06,552"	-9°31'49,856"	107,39	BWF-P-18631	336°28'	84,37	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18631	-35°50'07,529"	-9°31'47,337"	109,25	BWF-P-18632	341°51'	85,53	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18632	-35°50'08,556"	-9°31'44,692"	109,02	BWF-P-18633	337°35'	41,71	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18633	-35°50'09,050"	-9°31'43,437"	107,95	BWF-P-18634	01°07'	41,03	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18634	-35°50'09,024"	-9°31'42,101"	105,45	BWF-P-18635	54°33'	28,14	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18635	-35°50'08,272"	-9°31'41,570"	103,88	BWF-P-18636	92°09'	36,18	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18636	-35°50'07,087"	-9°31'41,615"	103,34	BWF-P-18637	143°05'	18,28	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

5556

BWF-P-18637	-35°50'06,727"	-9°31'42,091"	104,78	BWF-P-18638	183°24'	89,07	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18638	-35°50'06,174"	-9°31'43,933"	107,06	BWF-P-18639	148°44'	39,75	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18639	-35°50'05,459"	-9°31'45,015"	109,34	BWF-P-18640	126°19'	85,84	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18640	-35°50'01,163"	-9°31'46,631"	110,48	BWF-P-18641	110°56'	62,83	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18641	-35°50'00,394"	-9°31'47,862"	109,88	BWF-P-18642	120°49'	30,0	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18642	-35°49'57,963"	-9°31'50,073"	109,74	BWF-P-18643	132°28'	100,57	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18643	-35°49'56,583"	-9°31'50,617"	109,75	BWF-P-18644	111°39'	45,28	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18644	-35°49'54,939"	-9°31'50,772"	109,96	BWF-P-18645	98°24'	50,36	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18645	-35°49'52,918"	-9°31'51,290"	109,06	BWF-P-18646	104°29'	63,88	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18646	-35°49'50,721"	-9°31'51,315"	107,83	BWF-P-18647	90°38'	67,0	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18647	-35°49'49,137"	-9°31'50,433"	107,89	BWF-P-18648	60°42'	55,37	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18648	-35°49'48,203"	-9°31'48,848"	109,14	BWF-P-18649	30°20'	56,43	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18649	-35°49'47,316"	-9°31'45,769"	111,84	BWF-P-18650	15°57'	98,4	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18650	-35°49'47,592"	-9°31'42,338"	111,76	BWF-P-18651	353°03'	69,87	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18651	-35°49'53,363"	-9°31'37,319"	105,63	BWF-P-18652	314°35'	40,89	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18652	-35°49'54,539"	-9°31'36,517"	102,01	BWF-P-18653	304°14'	43,75	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18653	-35°49'53,779"	-9°31'35,257"	101,33	BWF-P-18654	30°53'	45,12	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18654	-35°49'55,421"	-9°31'34,927"	97,27	BWF-P-18655	284°47'	51,79	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18655	-35°49'52,788"	-9°31'34,378"	99,59	BWF-P-18656	92°36'	68,74	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18656	-35°49'52,208"	-9°31'34,526"	99,68	BWF-P-18657	104°28'	18,26	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18657	-35°49'51,128"	-9°31'35,616"	101,19	BWF-P-18658	135°28'	46,99	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18658	-35°49'50,093"	-9°31'35,626"	100,54	BWF-P-18659	90°31'	31,58	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18659	-35°49'47,638"	-9°31'34,913"	97,44	BWF-P-18660	73°42'	78,0	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18660	-35°49'46,764"	-9°31'35,416"	97,69	BWF-P-18661	120°04'	30,8	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18661	-35°49'45,620"	-9°31'36,876"	99,12	BWF-P-18662	142°06'	56,83	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18662	-35°49'44,200"	-9°31'36,770"	99,88	BWF-P-18663	85°42'	43,42	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18663	-35°49'41,288"	-9°31'38,056"	102,86	BWF-P-18664	113°58'	97,22	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18664	-35°49'39,540"	-9°31'39,780"	103,36	BWF-P-18665	134°49'	75,16	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18665	-35°49'38,352"	-9°31'40,509"	103,18	BWF-P-18666	121°43'	42,58	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18666	-35°49'37,253"	-9°31'42,763"	104,74	BWF-P-18667	154°10'	76,93	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18667	-35°49'36,343"	-9°31'44,491"	103,17	BWF-P-18668	124°54'	33,84	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18668	-35°49'34,324"	-9°31'46,465"	100,02	BWF-P-18669	128°26'	70,22	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18669	-35°49'33,827"	-9°31'46,545"	99,72	BWF-P-18670	96°49'	21,96	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18670	-35°49'33,112"	-9°31'45,911"	102,0	BWF-P-18671	12°39'	27,77	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18671	-35°49'29,816"	-9°31'43,055"	101,63	BWF-P-18672	357°43'	25,0	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18672	-35°49'29,849"	-9°31'42,242"	102,24	BWF-P-18673	291°12'	71,94	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18673	-35°49'31,261"	-9°31'40,366"	102,84	BWF-P-18674	282°19'	47,65	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18674	-35°49'32,717"	-9°31'39,805"	102,84	BWF-P-18675	323°50'	84,53	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18675	-35°49'34,784"	-9°31'39,357"	102,96	BWF-P-18676	339°31'	155,49	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18676	-35°49'35,732"	-9°31'38,069"	103,01	BWF-P-18677	320°45'	51,11	FAZENDA UTINIGA REMANESCENTE
BWF-P-18677	-35°49'37,516"	-9°31'33,328"					

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Obrigatório)

BWF-P-18682	-35°49'38,576"	-9°31'32,040"	101,44	BWF-P-18683	340°28'	24,48	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18683	-35°49'38,844"	-9°31'31,280"	101,68	BWF-P-18684	93°58'	17,88	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18684	-35°49'38,286"	-9°31'31,330"	163,87	BWF-P-18685	108°35'	38,24	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18685	-35°49'37,077"	-9°31'31,726"	103,92	BWF-P-18686	85°17'	59,5	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18686	-35°49'35,130"	-9°31'31,567"	104,91	BWF-P-18687	80°38'	40,7	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18687	-35°49'33,813"	-9°31'31,352"	105,21	BWF-P-18688	56°22'	28,16	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18688	-35°49'33,044"	-9°31'30,844"	105,67	BWF-P-18689	35°22'	48,74	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18689	-35°49'32,157"	-9°31'29,604"	104,87	BWF-P-18690	81°58'	33,62	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18690	-35°49'31,065"	-9°31'29,451"	105,66	BWF-P-18691	105°33'	56,51	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18691	-35°49'29,281"	-9°31'29,944"	107,03	BWF-P-18692	92°59'	44,41	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18692	-35°49'27,826"	-9°31'30,020"	107,93	BWF-P-18693	84°16'	74,45	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18693	-35°49'25,398"	-9°31'29,778"	106,34	BWF-P-18694	78°16'	53,88	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18694	-35°49'23,668"	-9°31'29,421"	105,2	BWF-P-18695	86°27'	85,89	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18695	-35°49'20,863"	-9°31'29,249"	103,96	BWF-P-18696	114°33'	23,87	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18696	-35°49'20,151"	-9°31'29,572"	103,03	BWF-P-18697	45°24'	25,15	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18697	-35°49'18,753"	-9°31'30,482"	103,21	BWF-P-18698	06°52'	57,35	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18698	-35°49'18,165"	-9°31'29,907"	103,08	BWF-P-18699	319°11'	47,52	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18699	-35°49'17,940"	-9°31'28,054"	103,55	BWF-P-18700	314°32'	42,67	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18700	-35°49'18,959"	-9°31'26,883"	102,84	BWF-P-18701	320°21'	34,59	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18701	-35°49'19,956"	-9°31'25,909"	102,74	BWF-P-18702	298°53'	57,53	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18702	-35°49'20,679"	-9°31'25,042"	104,13	BWF-P-18703	331°26'	29,55	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18703	-35°49'22,331"	-9°31'24,137"	105,52	BWF-P-18704	346°17'	50,03	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18704	-35°49'22,794"	-9°31'23,292"	107,69	BWF-P-18705	312°56'	63,78	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18705	-35°49'23,183"	-9°31'21,711"	108,78	BWF-P-18706	284°20'	21,44	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18706	-35°49'24,714"	-9°31'20,296"	106,72	BWF-P-18707	335°40'	20,22	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18707	-35°49'26,521"	-9°31'19,838"	106,16	BWF-P-18708	33°40'	61,61	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18708	-35°49'26,811"	-9°31'19,202"	106,45	BWF-P-18709	66°05'	88,82	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18709	-35°49'26,443"	-9°31'17,854"	107,63	BWF-P-18710	41°28'	89,76	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18710	-35°49'24,697"	-9°31'17,827"	107,64	BWF-P-18711	02°18'	57,67	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18711	-35°49'23,693"	-9°31'16,827"	108,43	BWF-P-18712	337°24'	61,54	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18712	-35°49'23,602"	-9°31'14,588"	109,85	BWF-P-18713	312°38'	13,59	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18713	-35°49'24,733"	-9°31'11,891"	109,59	BWF-P-18714	301°33'	84,78	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18714	-35°49'26,123"	-9°31'10,620"	108,02	BWF-P-18715	16°57'	110,26	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18715	-35°49'27,843"	-9°31'09,571"	109,18	BWF-P-18716	96°10'	81,64	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18716	-35°49'27,713"	-9°31'09,148"	110,02	BWF-P-18717	67°50'	41,52	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18717	-35°49'25,566"	-9°31'09,341"	108,69	BWF-P-18718	36°18'	766,32	FAZENDA UTINGA REMANESCENTE
BWF-P-18718	-35°49'22,994"	-9°31'08,300"	109,51	BWF-P-18719	33°08'		
BWF-P-18719	-35°49'20,853"	-9°31'05,408"	110,05	BWF-P-18720	25°10'		
BWF-P-18720	-35°49'19,390"	-9°31'03,183"	109,17	BWF-M-18544	82°14'		
BWF-P-18721	-35°49'18,810"	-9°31'01,960"					

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).

**CERTIFICAÇÃO:** 07575613-c8ae-4d7e-a858-11f6cc9b76

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 27/03/2014 08:15

Data da Geração: 20/02/2018 14:07

**Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório**

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

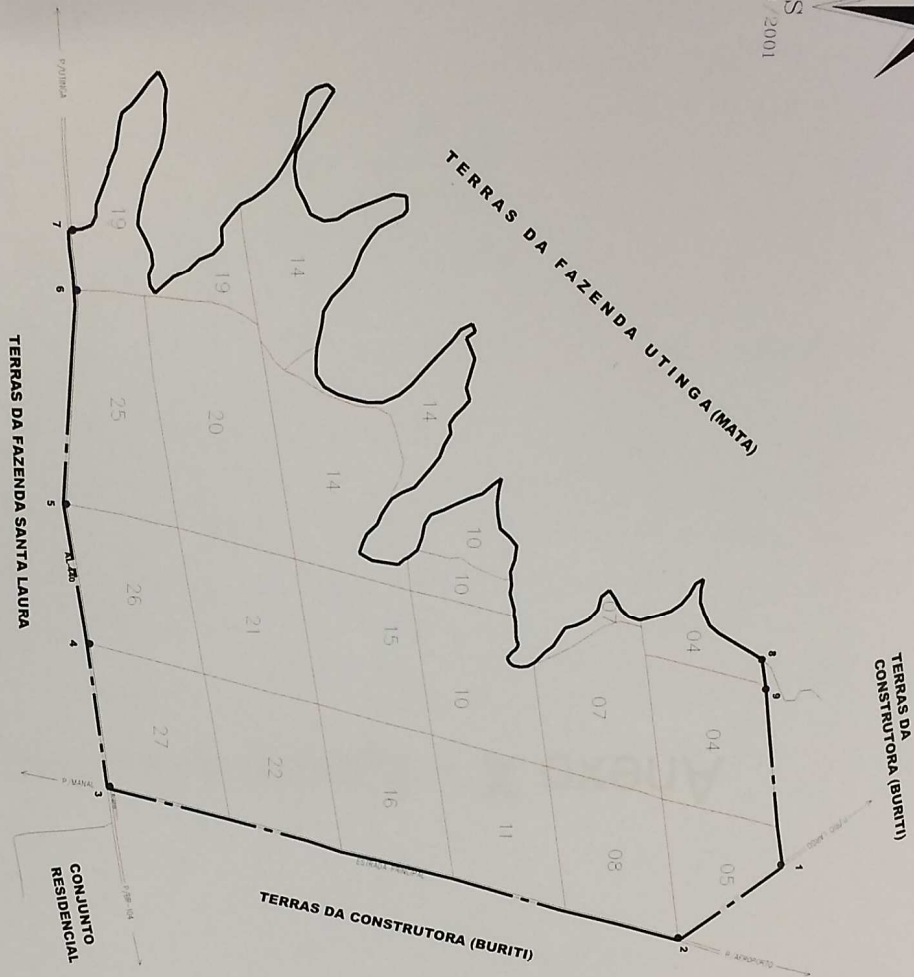
A autenticidade desde documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/07575613-c8ae-4d7e-a858-11f6cc9b76/>

5559  
82

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).



01/01/2001



Proj. de autoria profissional para Consulta, Desempenho e  
Assessoria de Obras - 24381 - Licenciada e SOBRA UTINGA LEAD

Convênções Ipotéticas - NBR 13133

Simbologia	Descrição
	Área de preservação ambiental
	Área de preservação permanente
	Área de preservação de mananciais
	Área de preservação de recursos hídricos
	Área de preservação de recursos biológicos
	Área de preservação de recursos culturais
	Área de preservação de recursos paisagísticos
	Área de preservação de recursos históricos
	Área de preservação de recursos arqueológicos
	Área de preservação de recursos geológicos
	Área de preservação de recursos geomorfológicos
	Área de preservação de recursos geográficos
	Área de preservação de recursos ambientais
	Área de preservação de recursos sociais
	Área de preservação de recursos econômicos
	Área de preservação de recursos culturais e históricos
	Área de preservação de recursos paisagísticos e geográficos
	Área de preservação de recursos históricos e arqueológicos
	Área de preservação de recursos geológicos e geomorfológicos
	Área de preservação de recursos geográficos e ambientais
	Área de preservação de recursos ambientais e sociais
	Área de preservação de recursos econômicos e culturais
	Área de preservação de recursos culturais e históricos e paisagísticos
	Área de preservação de recursos paisagísticos e geográficos e ambientais
	Área de preservação de recursos históricos e arqueológicos e geológicos
	Área de preservação de recursos geológicos e geomorfológicos e geográficos
	Área de preservação de recursos geográficos e ambientais e sociais
	Área de preservação de recursos ambientais e sociais e econômicos
	Área de preservação de recursos econômicos e culturais e paisagísticos
	Área de preservação de recursos culturais e históricos e paisagísticos e geográficos
	Área de preservação de recursos paisagísticos e geográficos e ambientais e sociais
	Área de preservação de recursos históricos e arqueológicos e geológicos e geomorfológicos
	Área de preservação de recursos geológicos e geomorfológicos e geográficos e ambientais
	Área de preservação de recursos geográficos e ambientais e sociais e econômicos
	Área de preservação de recursos ambientais e sociais e econômicos e culturais
	Área de preservação de recursos econômicos e culturais e paisagísticos e geográficos

Título  
**Levantamento Planialtimétrico Cadastral**

Folha  
**01**

Objeto:  
**Estudos e projetos**

Município:  
**Rio Largo**

Proprietário:  
**Rio Largo Administração S.A**

Indicador:  
**Fazenda Utinga (Parte IV)**

Escala:  
**1 / 12000**

Data:  
**29/03/2018**

Município:  
**AL**

Projetista:  
**Rio Largo Administração S.A**

Revisão Técnica:

Assinatura:

**5564**



RIO LARGO - ALAGOAS

# Prefeitura Municipal de Rio Largo

LEI Nº 1.237/99

de 01 de julho de 1999.

DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE RIO LARGO E ADOTA PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE RIO LARGO-AL, no uso das atribuições que lhe confere o Art. 30, inciso VIII da Constituição Federal, combinado com o Art. 49, inciso III da Lei Orgânica Municipal.

Faço saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** - O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei e pelas normas federais e estaduais pertinentes.

## CAPÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 2º** - O parcelamento do solo urbano proceder-se-á mediante loteamento.

**§ 1º** - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**§ 2º** - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não impliquem na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**Art. 3º** - O parcelamento do solo para fins urbanos será admitido nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica.

**Parágrafo Único** - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

5563

10

ME



RIO LARGO - ALAGOAS

5564

## Prefeitura Municipal de Rio Largo

Art. 49 - A área urbana e de expansão urbana abrangem as edificações contínuas da cidade, vilas e adjacências, observando o requisito mínimo de existência de, pelo menos, dois dos melhoramentos seguintes:

- I - meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- IV - sistemas de esgotos sanitários;
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 KM ( três quilômetros) do imóvel considerado.

**Parágrafo Único** - A área de expansão urbana compreende os terrenos loteados destinada ao crescimento normal do aglomerado urbano.

### CAPÍTULO II

#### DOS LOTEAMENTOS

Art. 50 - O processo de loteamento iniciar-se-á com a consulta prévia do interessado à Prefeitura Municipal, para que esta defina as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário dos espaços livres, das áreas reservadas para equipamentos urbano e comunitário.

**Parágrafo Único** - O requerimento apresentado pelo interessado deverá ser acompanhado de 02 (duas) vias da planta do imóvel em escala de 1:1000 ou 1:2000 (um para mil ou um para dois mil), assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado no CREA, contendo:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - as curvas de nível, de metro em metro;
- III - localização de cursos d'água, bosques e construções existentes;
- IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- VII - serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
- VIII - outras indicações que possam interessar à orientação do loteamento, a critério do órgão técnico competente.

Art. 62 - A Prefeitura devolverá uma das vias da planta topográfica apresentada com o traçado de:

*[Handwritten signature]*  
87





RIO LARGO - ALAGOAS

5666

## Prefeitura Municipal de Rio Largo

- I - vias ou estradas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento proposto;
- II - áreas livres e as destinadas a equipamentos urbanos necessários ao novo bairro;
- III - áreas destinadas a usos institucionais.

**Parágrafo Único** - A devolução da planta ao interessado consoante prevê o caput deste artigo será acompanhada da resposta à consulta prévia a que se refere o artigo 5º desta Lei.

**Art. 7º** - As diretrizes de que trata o Art. 5º desta Lei vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.

**Art. 8º** - Atendendo as indicações do Artigo 6º desta Lei, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1000 (um para mil), em cinco vias, assinado por profissional devidamente habilitado no CREA e pelo proprietário, que deverá ser apresentado à Prefeitura Municipal, contendo desenhos e memorial descritivo, acompanhados dos seguintes documentos pertinentes ao imóvel:

- I - Título de propriedade;
- II - Certidão de ônus reais;
- III - Certidão negativa de tributos municipais.

**§ 1º** - Os desenhos conterão, pelo menos:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - perfis longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, na escala horizontal de 1:1000;
- V - indicação de marcos de alinhamento e nivelamento que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;
- VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamentos das águas pluviais.

**§ 2º** - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Mu-

*[Handwritten signature]* 88



## Prefeitura Municipal de Rio Largo

nício no ato do registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente no loteamento e adjacências.

**Art. 9º** - Os serviços mínimos que deverão ser realizados pelo loteador, para reconhecimento e aceitação da urbanização do terreno pela Prefeitura são:

- I - locação de todas as quadras e de todos os lotes;
- II - abertura das vias públicas;
- III - terraplenagem;
- IV - rede de drenagem de águas pluviais;
- V - rede de abastecimento de água potável;
- VI - rede de energia elétrica.

**Parágrafo Único** - Os serviços de que tratam os incisos IV, V e VI deste artigo deverão observar as normas do órgão concessionário competente.

**Art. 10** - Os loteamentos deverão ainda satisfazer as seguintes disposições:

I - a percentagem de áreas públicas destinadas a sistema de circulação e a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, não podendo ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteada, inclusive nos loteamentos destinados a uso industrial;

II - os planos de parcelamento serão elaborados e executados, de modo que os 35% (trinta e cinco por cento) da superfície loteada sejam reservadas:

a) Loteamentos Grandes:

- 5% (cinco por cento) - para equipamentos comunitários;
- 20% (vinte por cento) - para área de rua;
- 10% (dez por cento) - para área verde, que terá de 4% a 5% de área contínua;

b) Loteamentos Médios:

- 5% (cinco por cento) - para equipamentos comunitários;
- 20% (vinte por cento) - para área de rua;
- 10% (dez por cento) - para área verde, que terá 5% de área contínua;

c) Loteamentos Pequenos:

- 5% (cinco por cento) - para equipamentos comunitários;
- 20% (vinte por cento) - para área de rua.

**Parágrafo Único** - Excepcionalmente, poderá o Município dispensar reserva de 5% (cinco por cento) de área destinados a equipamentos comunitários mediante estudo do local a ser loteado.

*(Handwritten signature)*

## Prefeitura Municipal de Rio Largo

Art. 11 - A aprovação do projeto de loteamento será expressa através de decreto do Executivo, o qual deverá conter:

- I - identificação do loteamento;
- II - os serviços que deverão ser obrigatoriamente realizados pelo loteador e respectivos prazos;
- III - lotes caucionados para garantia dos serviços de urbanização;
- IV - áreas que integrarão bens de domínio público sem ônus para o Município;

V - outras condições e/ou exigências específicas necessárias à urbanização da área.

§ 1º - A assinatura do decreto que aprovar o loteamento e a consequente entrega, ao interessado, do competente alvará de licença e do plano de loteamento e anexos visados pelo Prefeito, ficam condicionados à apresentação, pelo interessado, de termo registrado em Cartório, comprometendo-se a:

I - realizar a urbanização do terreno em conformidade com o plano de loteamento com os projetos específicos aprovados pelos órgãos competentes, conforme o caso;

II - proceder a transferência para o Município, através de escritura, de áreas previstas no Art. 10 desta Lei;

III - depositar em Cartório caução limitada em 20% (vinte por cento) do total da área útil loteada, em dinheiro ou mediante hipoteca de lotes, para garantia dos serviços e obras de urbanização do terreno;

IV - realizar com recursos próprios, respeitados os prazos estabelecidos pela Prefeitura, os serviços e obras por ela exigidas, consoante Artigo 9º e 12 desta Lei;

V - incluir nas escrituras definitivas ou nos termos de compromisso de compra e venda dos lotes, a destinação das áreas livres e o uso que poderá ser dado do terreno, em conformidade com as disposições desta Lei;

§ 2º - Será de até 90 (noventa) dias consecutivos o prazo máximo para apreciação do projeto de loteamento, contado a partir da data em que for protocolado o requerimento no órgão competente da Prefeitura.

§ 3º - Ficam excluídos do prazo previsto no parágrafo anterior:

I - o prazo necessário ao exame do projeto de loteamento, por órgãos não integrante da Prefeitura;

II - o prazo considerado entre a data da expedição e a data de cumprimento das exigências contidas naquela pelo interessado.

Art. 12 - Os loteamentos serão classificados de acordo com a área em grande, médio e pequeno portes.

§ 1º - Loteamento de grande porte é o que conta com área superior a 14.000 m<sup>2</sup> (quatorze mil metros quadrados), o qual deverá preencher os seguintes

MA 90



RIO LARGO - ALAGOAS

## Prefeitura Municipal de Rio Largo

tes requisitos:

- I - avenidas públicas mínimas de 12,00m (doze metros);
- II - ruas com 9,00m (nove metros);
- III - lotes não inferior a 8,00 x 20,00 (oito por vinte), com área total de 160 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados);
- IV - dispor de posteação elétrica, meio fio e linha d'água nas ruas e avenidas.

§ 2º - Loteamento de médio porte é o que conta com área superior a 4.500 m<sup>2</sup> (quatro mil e quinhentos metros quadrados), até 14.000 m<sup>2</sup> (quatorze mil metros quadrados), o qual deverá preencher os seguintes requisitos:

- I - ruas com 9,00m (nove metros);
- II - lotes mínimos de 7,00 x 15,00 (sete por quinze), com área total de 105,00 m<sup>2</sup> (cento e cinco metros quadrados);
- III - dispor de posteação elétrica, meio fio e linha d'água.

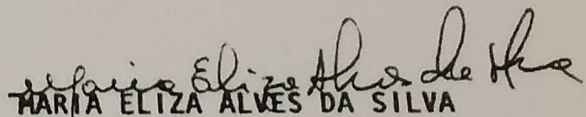
§ 3º - Loteamento de pequeno porte é o que conta com até 4.500m<sup>2</sup> (quatro mil e quinhentos metros quadrados), o qual deverá preencher os seguintes requisitos:

- I - ruas com 9,00m (nove metros);
- II - lotes mínimos de 5,00 x 18,00 (cinco por dezoito), com área total de 90,00 m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados);
- III - dispor de posteação elétrica, meio fio e linha d'água.

§ 4º - Excetuam-se das regras deste artigo, os lotes na área do Tabuleiro do Pinto, que terão área mínima de 105 m<sup>2</sup> (cento e cinco metros quadrados), mesmo se tratando de loteamento de pequeno porte.

Art. 13 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente os artigos 13, 14 e 15 da Lei nº 1.208, de 22/12/97.

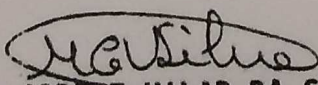
Prefeitura Municipal de Rio Largo, 01 de julho de 1999.

  
MARIA ELIZA ALVES DA SILVA

Prefeita

Foi publicada e registrada nesta data.

Rio Largo, 01 de julho de 1999.

  
MARIA GORETE VILAR DA SILVA

Sec. do gabinete Civil

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 40ª VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

5572  
Interesse com  
urgência dispensando  
o Protocolo Geral.  
J. W. L. L. L.  
J. W. L. L. L.  
J. W. L. L. L.

Processo nº 0202994-96.2009.8.26.0100

COIMEX IMPORTADORA E EXPORTADORA  
e COIMEX TRADING LTD., nos autos da Ação de Execução que  
promovem em face de EDUARDO DE QUEIRÓS MONTEIRO e  
RIO LARGO ADMINISTRAÇÃO S/A, processo em epígrafe, vem,  
por seus advogados, em atenção ao r. despacho de fl. 5.569, expor e  
ao final requerer o quanto segue.

1.- Consoante se infere às fls. 5.477/5.568, o  
Perito Judicial nomeado para reavaliar um dos imóveis constrictos,  
apresentou seu Laudo estimando em R\$ 38.790.000,00 (trinta e oito  
milhões, setecentos e noventa mil reais) o valor do imóvel  
registrado na matrícula nº 15.878 do Cartório de Imóveis de Rio  
Largo/AL.

2.- Porque o Perito valeu-se das normas da ABNT para reavaliar o imóvel, que tratam justamente de hipótese de imóveis rurais, e porque o valor do hectare<sup>1</sup> encontra-se em consonância com os valores praticados na região, obtidos mediante homogeneização de valores pesquisados na diligência realizada *in loco* pelo *Expert*, AS EXEQUENTES CONCORDARAM COM OS VALORES APURADOS, E REQUEREM A HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO AVALIATÓRIO, para que produza seus regulares efeitos de direito.

Termos em que;

p. Deferimento.

São Paulo, 28 de maio de 2018.

FABRIZIO GANUM  
OAB/SP 196.247

LEOPOLDO GRECO DE GUIMARÃES CARDOSO  
OAB/SP 230.646-A

---

<sup>1</sup> R\$ 108.211,85 (cento e oito mil, duzentos e onze reais e oitenta e cinco centavos)



Mário Luiz Delgado  
Sociedade de Advogados

5575

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 40ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO  
ESTADO DE SÃO PAULO**

**Processo nº 0202994-96.2009.8.26.0100**

**RIO LARGO ADMINISTRAÇÃO S/A**, já qualificada nos autos da ação que lhe move **COIMEX TRADING LTD e outro**, vem respeitosamente à presença de V. Excelência, por intermédio de seus advogados infra-assinados, em atenção ao despacho de fls., nos termos do artigo 477 §1º do CPC<sup>1</sup> e considerando a suspensão do expediente forense nos dias 30.05.2018 até 01.06.2018<sup>2</sup> [**Docs. anexos**], apresentar, tempestivamente, **LAUDO PARCIALMENTE DIVERGENTE** ao laudo pericial de fls. 5.383/5.568, e apresentar **QUESITOS COMPLEMENTARES** nos termos a seguir aduzidos.

Conforme se pode inferir pelo laudo de fls. 5.383/5.568, o expert avaliou o imóvel periciando de acordo com as recomendações do IBAPE, dentre outros institutos.

<sup>1</sup> Art. 477. (...) § 1º As partes serão intimadas para, querendo, manifestar-se sobre o laudo do perito do juízo no prazo comum de 15 (quinze) dias, podendo o assistente técnico de cada uma das partes, em igual prazo, apresentar seu respectivo parecer.

<sup>2</sup> Comunicado 88/2018 (em razão da paralisação dos caminhoneiros) e Provimento CSM 2.457/2017



Mário Luiz Delgado  
Sociedade de Advogados

5576

Este relatório é formulado em acordo com normas da associação brasileira de normas técnicas (ABNT). Norma 14653 - 1 - Procedimentos Gerais e norma 14653 - 3 - Imóveis Rurais. Também são consideradas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).  
O laudo é apresentado da forma completa, com detalhamento de informações e dividido em

Conforme a Executada demonstrará, algumas das premissas consideradas pelo *expert* estão, data vênua, equivocadas e contraditórias. Equivocadas quanto à conclusão sobre a classificação do bem como rural. Ademais, não foram observadas todas as recomendações do IBAPE no estudo realizado na região do imóvel periciando.

Pois bem.

Ao que importa à presente impugnação, o perito somente analisou o imóvel pelo seu potencial agrícola, deixando de observar a sua mudança vocacional, face à destinação urbana de todo o seu entorno e creditou às variantes da economia as razões para afastar da avaliação o uso do imóvel para fins de investimento imobiliário. (fls. 5.490).

Os principais e possíveis investidores interessados para o imóvel são empreendedores imobiliários que especulam a área para urbanizá-la futuramente; produtores e usineiros encontram-se em situação desfavorável para investimentos. Os empreendedores pretendem investir no momento em que houver melhoras na economia e recursos para programas habitacionais do governo federal, segundo consultas eletuadas na região

Ao final, classificou o bem como RURAL, apurando o montante de R\$ 38.790.000,00 para valor de mercado e R\$ 29.464.000,00 para liquidação forçada.





Mário Luiz Delgado  
Sociedade de Advogados

5577

5. **Proposições para a avaliação**

O imóvel foi avaliado considerando-se imóvel rural, por considerar a condição de atual de exploração.

Os valores estão sub-avaliados, quase que aviltados, exatamente pela desconsideração da vocação imobiliária e urbana do imóvel. E desse equívoco de avaliação emergem diversas contradições do laudo, senão vejamos:

O Sr. perito limitou-se a afirmar que o bem avaliado é considerado rural. Todavia, ao analisar a aérea do entorno, constatou que o imóvel avaliando é contíguo à relevante infraestrutura urbana, próximo de importantes vias de comunicação, situado na área metropolitana da capital Alagoas (Maceió) e do município de Rio Largo.

**Fls. 5486**

O imóvel está localizado a aproximadamente 2,5 km da BR-104 a partir da Estrada Uirga devidamente pavimentada, com distâncias aproximadas de 9 km e 21 km da região central dos municípios de Rio Largo - AL e Maceió - AL respectivamente.

Finalmente, ao responder os quesitos das partes, o perito reconhece que no entorno do imóvel existem diversos loteamentos e conjuntos habitacionais e importantes vias de comunicação e de infraestrutura URBANA, como é o caso do Aeroporto Internacional Zumbi dos Palmares; de Conjuntos Habitacionais; polo e zona industrial.

Nesse sentido, a Executada pede vênias para transcrever e comentar alguns trechos do laudo, quanto às respostas aos quesitos das partes, de modo a apontar as suas contradições.

**Respostas aos quesitos dos Exequentes**



Mário Luiz Delgado  
Sociedade de Advogados

5578

Às Fls. 5540, ao responder o quesito "c", o perito afirmou haver especulação imobiliária na região afim de aumentar a sua urbanização, atrelando-a à região ao entorno. Dito de outro modo, o imóvel possui evidente vocação URBANA, tanto que todo o seu entorno é alvo de especulação imobiliária.

c) Queira o Sr. perito relatar os dados gerais dos imóveis (matriculas 15.878 e 2.797), indicando as características topográficas, tais como: localização, área, metragens, área de preservação permanente, uso atual e vocação, etc. ;  
R: A resposta para essa pergunta se encontra descrita nos capítulos 6 e 7 deste laudo; em relação ao quesito "vocação" atualmente faz-se uso para cultivo de cana-de-açúcar, mas há especulação imobiliária para essa área ou pelo menos parte dela ser urbanizada futuramente.

Ao responder o quesito "f" (fls. 5.540), o sr. perito confirmou que o bem está próximo de estradas asfaltadas que possibilitam acesso à região, do Porto da capital de Alagoas, do aeroporto internacional Zumbi dos Palmares, Zona industrial, Polo químico e polo industrial.

f) Queira o Sr. perito informar se os imóveis estão localizados próximos a alguma zona industrial ou a rodovias/aeroportos/portos;  
R: Foi considerado o vertice da porção leste do imóvel confrontando com estrada asfaltada (denominada Utinga). BR-104 (2,7 km), BR-316 (7,0 km), BR-101 (16,0 km), Porto de Maceió - AL (23,0 km), Aeroporto Internacional Zumbi dos Palmares (7,1 km), Zona Industrial de Rio Largo - AL (10,0 km), Polo Cloro-químico de Marechal Deodoro - AL (25,0 km), Polo Industrial Governador Luiz Cavalcanti em Maceió - AL (7,5 km).

Em outro quesito (g), às fls. 5541, conclui que a localização se assemelha à capital de Maceió (Alagoas), região evidentemente urbana:

2) Quer o Sr. perito apresentar memorial analítico da pesquisa, informando não só a descrição das principais atividades desenvolvidas na coleta de elementos, de referências indicados, mediante o detalhamento dos critérios que nortearam a seleção.  
 R: As amostras utilizadas na pesquisa se encontram descritas e detalhadas no Anexo III e o mapa com a localização das amostras se encontra presente no Anexo II. A análise do mercado imobiliário se encontra detalhada no capítulo 10. O uso dos elementos amostrais se justifica pela semelhança de localização das amostras com o centro de Maceió - AL, bem como suas distâncias à BR-104, proximidade com zonas urbanas e industriais, vias de acesso e proximidade com o avaliando, não havendo muita discrepância quanto aos preços levantados.

**Respostas aos quesitos da Executada**

Ao responder o quesito "2" (fls. 5543), o perito afirma que a região em que se situa o imóvel avaliando integra a região METROPOLITANA de Maceió.

(Anexo X)  
 12) Quer o Sr. perito informar se a área em que a Fazenda Utunga está localizada também integra a região metropolitana de Maceió - AL.  
 R: Toda a extensão do município de Rio Largo - AL faz parte da região metropolitana de Maceió - AL.

Sobre o quesito "8" (fls. 5544), o perito afirma que há "vários condomínios residenciais" na região. Ao responder o quesito 11, confirma a proximidade de diversas estruturas urbanas ao imóvel:

enquanto áreas rurais são...  
 9) Quer o Sr. perito informar se existem loteamentos urbanos nas proximidades do imóvel (Fazenda Utunga). Em caso positivo, descrever o loteamento ou condomínio, bem como todos os equipamentos urbanos aí instalados.  
 R: Há vários condomínios residenciais (nenhum loteamento urbano ou condomínio confronta diretamente com o avaliando; apesar da proximidade) ocupando os dois lados da Avenida José Maranhão, continuação da Estrada Utunga. Há ruas asfaltadas, calçamentos, praças, melhorias públicas como fornecimento de água, esgoto, telefonia, escola estadual e municipal, postos de saúde, prefeitura, posto de bombeiros etc.



Mário Luiz Delgado  
Sociedade de Advogados

5580

11) Queira o Sr. perito informar a distância entre o imóvel e as seguintes instalações: o Campus da Universidade Federal de Alagoas; a Ceasa; o Aeroporto Internacional Zumbi dos Palmares; a Vila Militar; os Conjuntos Habitacionais Margarida Procópio; Cruzeiro do Sul Chico Mendes; Hélio Vasconcelos e Maria Matra.

R: As distâncias aproximadas do avaliando em relação aos seguintes locais por vias pavimentadas são: Campus da Universidade Federal de Alagoas (5,3 km), Ceasa - AL (2,6 km), Aeroporto Internacional Zumbi dos Palmares ( 7,0 km), Vila Militar da Aeronáutica (4,5 km), Conjuntos Habitacionais Margarida Procópio (0,6 km), Cruzeiro do Sul (0,9 km), Chico Mendes (1,15 km), Hélio Vasconcelos (0,5 km) e Maria Matra (1,5 km).

Sobre os demais quesitos, o perito deixou claro que, ainda que hipoteticamente se tratasse de um imóvel rural, este no máximo estaria encravado em uma região urbana com forte evidência e possível exploração urbana, o que é muito comum na região.

### **Das conclusões**

Ao responder todos os quesitos, tanto dos Exequentes como da Executada, o perito atesta que o imóvel se situa em região urbana bem estruturada, com a existência de porto, aeroporto internacional, universidade, conjunto habitacional, assemelhando-se, inclusive, à capital do Estado de Alagoas.

Por outro lado, o *expert* avaliou o bem com base exclusivamente nas prospecções rurais, desaguando em uma apuração de valores bem inferiores do que aqueles de que resultariam da avaliação sob a ótica de sua potencialidade urbana.

Nesse sentido, afim de demonstrar o equívoco do *expert*, a Executada pede vênias para juntar aos autos os esclarecimentos prestados pelo Assistente Técnico, que estudou a região e, considerando a escorreita aplicação das normas do IBAPE, avaliou o bem com prospecções urbanas e o potencial para empreendimentos imobiliários (conforme atestado pelo perito),



Mário Luiz Delgado  
Sociedade de Advogados

5581

apurando o valor de **R\$ 51.940.000,00 (cinquenta e um milhões, novecentos e quarenta mil reais)** para o imóvel.

A título de reforço, o assistente técnico também avaliou o imóvel considerando a hipotética vocação rural, no qual apurou uma avaliação do bem de R\$ 42.670.000,00 (quarenta e dois milhões, seiscentos e setenta mil reais), ou seja, valores bem superiores aos que foram encontrados pelo perito, o que lança fundamentada dúvida sobre a correção e sobre a seriedade da avaliação, sem falar no risco de dano irreparável para a Executada, caso o imóvel venha a ser levado à hasta pública, a partir de valores tão aviltados.

O que se verifica com muita clareza é que o perito não se preocupou, sequer, em conferir a avaliação das áreas do entorno, contíguas ao imóvel, de modo a ter, pelo menos, um parâmetro comparativo. Preferiu, com o devido respeito, a lei do menor esforço. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes trechos do Laudo Divergente:

*Neste aspecto, mesmo exercendo somente uma abordagem sobre o potencial agrícola, o nobre Perito foi conservador, ao não observar as características diferenciadas do imóvel avaliando perante aos elementos comparativos. Tanto no potencial agrícola, quanto em seu potencial para empreendimentos imobiliários.*

(...)

*a) O Nobre Perito do Juízo realizou somente uma abordagem sobre o potencial agrícola do imóvel, deixando de analisar seu latente potencial para empreendimentos imobiliários;*

*b) O Nobre Perito não apresentou um estudo considerando a viabilidade de implementação de um loteamento residencial na área estudada.*

Ademais, a Executada traz às reminiscências de Vossa Excelência que o mesmo bem já foi avaliado em outra ação de execução, na qual se apurou o valor de **R\$ 71.692.000,00**



Mário Luiz Delgado  
Sociedade de Advogados

conforme demonstrado na primeira avaliação do bem (fls. 4.602).  
Transcreve-se abaixo trecho da certidão de avaliação:

Certifico eu, José Jacinto Macena da Silva, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado do MM. Juiz de Direito desta 2ª Vara Cível, Dr. Alexandre Machado de Oliveira, e extraído dos autos da ação da Carta Precatória Cível, oriunda da 12ª Vara Cível da Circunscrição Especial Judiciária de Brasília - DF, em diligência, dirigi-me ao endereço constante no mandado, e aí sendo, PROCEDI A AVALIAÇÃO do seguinte bem: 358.4600 de terras de área rural, denominada Fazenda Utinga, protocolada no Livro 1ºG, fls. 100, nº 41.177, em 16/03/2012, nos termos da Certidão da Escritura Pública lavrada em 25/03/2012, nas Notas do Único Ofício Notarial e Registral de Boca da Mata - AL, no Livro 060, fls. 073 /074v., e Registro anterior Livro 2, ficha 01 R-1-1042, do Cartório de Imóveis, Hipotecas e Notas desta cidade, sendo assim, o presente oficial de Justiça - avaliador, após bem analisar suas características, localização e finalidade, atribuiu-lhes o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil Reais o hectare), perfazendo um total de R\$ 71.692,000,00 (setenta e um milhões, seiscentos e noventa e dois mil Reais),

POR TODO O EXPOSTO, mostra-se evidente que o laudo pericial equivocou - se quanto à real vocação da região, classificando erroneamente o imóvel como se estivesse localizado em área rural, o que resultou em um valor bastante inferior ao que realmente vale o imóvel, de onde decorre risco de dano irreparável à Executada.

**Dos Pedidos**

Diante de todo o exposto, **REQUER** a Executada:

a) a juntada aos autos do incluso LAUDO PARCIALMENTE DIVERGENTE, intimando o sr. Perito a se manifestar, nos termos do art. 477 §2º do CPC.

b) A intimação do perito, nos termos do art. 477 §3º do CPC, para responder aos seguintes **Quesitos Complementares**:

**b.1.** Queira o Sr. Perito informar se o imóvel está passando por um processo de transformação



Mário Luiz Delgado  
Sociedade de Advogados

vocacional urbana e as razões pelas quais desconsiderou a vocação imobiliária e urbana do imóvel, deixando de inserir na avaliação a potencialidade de uso do bem como loteamento urbano e o valor que resultaria dessa utilização.

**b.2.** Diga o Sr. Perito as razões pelas quais não realizou, ou conferiu, a avaliação das áreas do entorno, contíguas ao imóvel, de modo a se ter, pelo menos, um parâmetro comparativo?

**b.3.** Diga o Sr. Perito as razões pelas quais não considerou como parâmetro a avaliação oficial realizada nos autos da ação de execução nº 2010.01.1.100334-7 (12ª Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília), na qual se apurou o valor de R\$ 71.692.000,00 (fls. 4.602).

**b.4.** Se tem críticas em relação à avaliação realizada nos autos da ação de execução nº 2010.01.1.100334-7, e que justificariam o desprezo desse elemento, quais seriam elas?

**b.5.** Diga o sr. Perito qual o valor do metro quadrado de imóveis contíguos ou próximos ao do imóvel periciado.

**b.6.** Diga o sr. Perito se existem imóveis de uso urbano em área contígua a do imóvel periciado.

**b.7.** Diga o sr. Perito se o imóvel periciado é apropriado para implantação de loteamento urbano.

**b.8** Diga o sr. Perito qual(is) a(s) distância(s) do imóvel para loteamentos (bairros) já consolidados e em implementação?

5584



Mário Luiz Delgado  
Sociedade de Advogados

**b.9** Queira o Sr. Perito informar se, em virtude da clara mudança vocacional do imóvel, não seria necessária para apreciação do MM. Juízo, a apresentação de um estudo em que demonstre o valor do imóvel com base em seu potencial imobiliário?

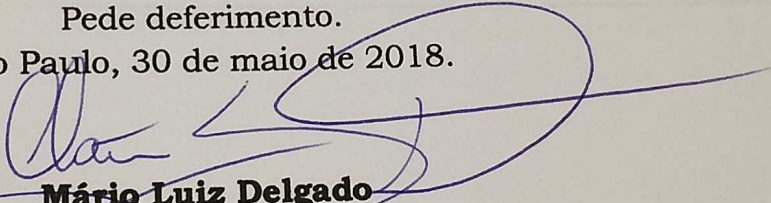
**b.10.** Queira o Sr. Perito informar se as Normas Brasileiras de Avaliação contemplam o Método involutivo, para a determinação do valor de mercado do bem, considerando seu aproveitamento mais eficiente?

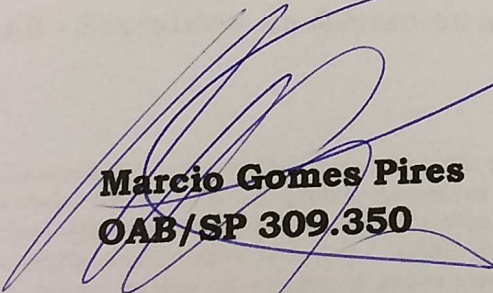
**b.11** Queira o Sr. Perito informar se os elementos comparativos utilizados em seu trabalho apresentam potencial para implementação de empreendimentos imobiliários semelhantes no imóvel avaliado?

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 30 de maio de 2018.

  
**Mário Luiz Delgado**  
**OAB/SP 266.797**

  
**Marcio Gomes Pires**  
**OAB/SP 309.350**

**Vanessa Mori de Oliveira**  
**OAB/SP 357.710**



5588

**a**

amaral d'avila  
engenharia de avaliações

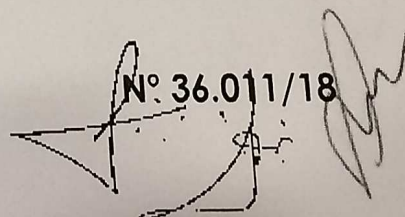
EXMA. SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 40ª. VARA CIVIL  
DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP.

PROC.: 0202994-96.2009.8.26.0100

**CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO, JOÃO FREIRE D'ÁVILA NETO**, Engenheiros Cíveis, e **IVAN PAULO MENDES NEGREIROS**, Engenheiro Agrônomo, Assistentes Técnicos indicados pelos Réus, nos autos da presente **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizado por **COIMEX TRADING LTDA E OUTROS** contra **EDUARDO DE QUEIROZ MONTEIRO E RIO LARGO ADMINISTRAÇÃO S.A.**, após análise detalhada do laudo oficial, vem com o devido acatamento à presença de V. Exa., manifestar-se em **PARCIAL DISCORDÂNCIA** com as conclusões do Douto "Expert" do Juízo, o Engenheiro Agrônomo João Paulo Rösler, pelas razões a seguir expostas no presente

**PARECER PARCIALMENTE DIVERGENTE**

Nº 36.011/18



São Paulo-SP  
Av. Prof. Ascendino Reis, 603 - Vila Clementino  
CEP 04027-000 - PABX/FAX: (11) 5904-7572  
deptocomercial@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro-RJ  
Av. Rio Branco, 1 - 12. Andar - Sala 1.201  
CEP: 20090-003 - TEL: 21-2588-8202  
deptocomercialrj@amaraldavila.com.br

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

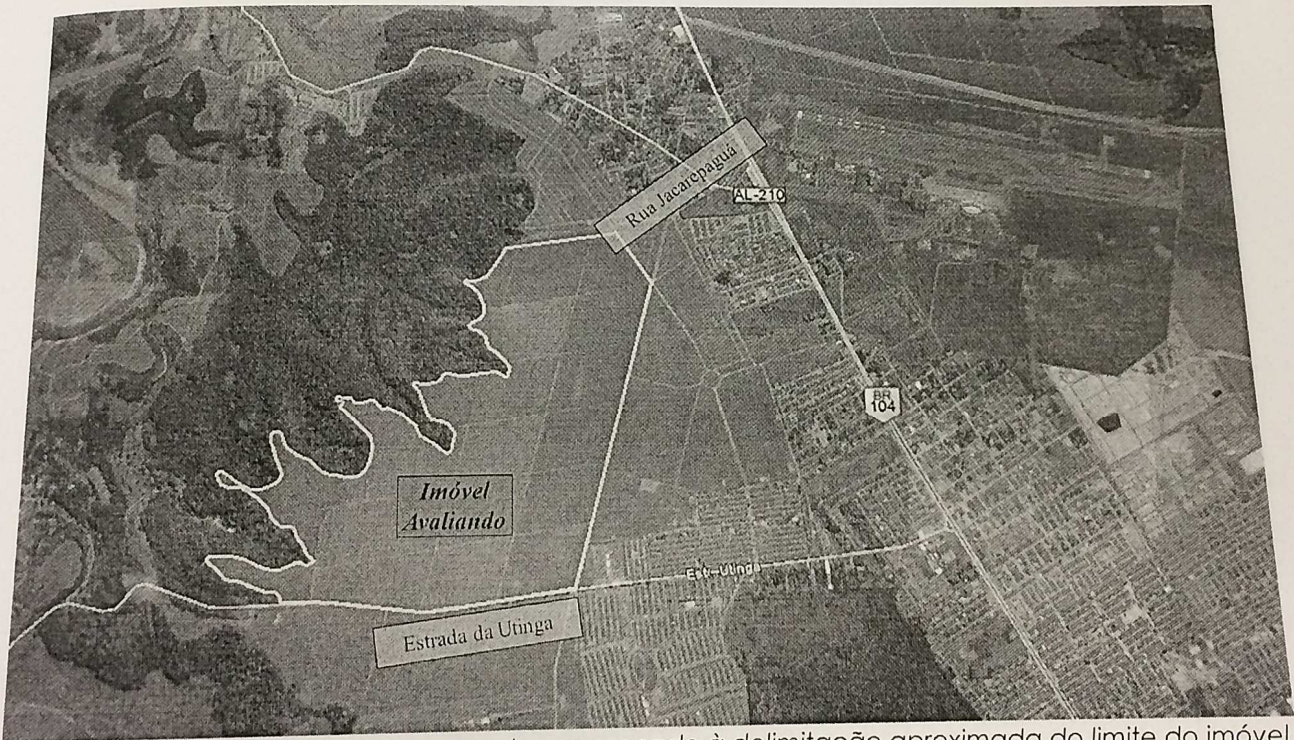
Trata-se de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizado por COIMEX TRADING LTDA E OUTROS contra EDUARDO DE QUEIROZ MONTEIRO E RIO LARGO ADMINISTRAÇÃO S.A.. Impondo-se a necessidade de perícia técnica para determinação do valor de mercado, de um imóvel situado no município de Rio Largo/CE, neste diapasão, o MM. Juíz nomeou o Engenheiro Agrônomo João Paulo Rösler, para desempenhar a função de Perito do Juízo. Os litigantes ofereceram quesitos e a parte-ré indicou Assistentes Técnicos, tendo sido os signatários honrados com sua indicação.

Analisando detidamente o trabalho elaborado pelo "Expert" do Juízo, estes assistentes vêm apresentar este **PARECER PARCIALMENTE DIVERGENTE**, bem como, julgam por dever necessário, destacar alguns pontos fundamentais para o êxito do trabalho.

Passemos, outrossim, à discussão sobre as conclusões apresentadas no Laudo Oficial.

A título de informação, o imóvel objeto da presente demanda, está situado em sua face norte na continuação da Rua Jacarepaguá e na face Sul, confrontando com a Estrada da Utinga, no município de Rio Largo/CE.

O imóvel possui área de 358,46 hectares ou 3.584.600,00 m<sup>2</sup>, constante na matrícula 15.878 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Largo/CE.



A linha amarela corresponde à delimitação aproximada do limite do imóvel.  
Imagem extraída do Google Earth, datada de 29/Maio/2.017.

### **3. RETIFICAÇÃO DO LAUDO OFICIAL**

#### **3.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

##### **3.1.1. Valor do terreno, com base em seu potencial agrícola**

Conforme já abordado no item 2.2 (PONTO A DESTACAR DO LAUDO OFICIAL), os signatários acreditam que os valores estabelecidos pelo Nobre Perito estão de acordo com o praticado no mercado, entretanto, ressaltamos que deve ser empregado o limite máximo do Campo de Arbítrio, sobre o unitário apurado.

Portanto o valor do imóvel com base em seu potencial agrícola seria de:

**VTN<sub>Potencial Agrícola</sub> = R\$ 42.670.000,00**

##### **3.1.2. Valor do terreno, potencial para empreendimento imobiliários**

Os signatários apresentam no anexo 1 (Avaliação do Imóvel – Método Involutivo) deste parecer, um estudo do imóvel avaliando com base em seu potencial para implementação de loteamento.

Assim, o valor do imóvel com base em seu potencial para implementação de empreendimentos imobiliários é de:

**VTN<sub>Potencial Imobiliário</sub> = R\$ 51.940.000,00**

### 3.1.3. Cálculo do Valor do terreno

Desta forma, os signatários acreditam que o valor final do terreno seria uma média entre os dois métodos de estudo apresentados.

Sendo o valor do imóvel para a presente data de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR = R\$ 47.300.000,00**

(quarenta e sete milhões e trezentos mil reais)

**VALOR VÁLIDO PARA MAIO DE 2.018**

## 4. CONCLUSÕES

Após análise criteriosa do trabalho elaborado pelo "Expert", os signatários procederam a presente crítica tendo como principais conclusões as seguintes:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR = R\$ 47.300.000,00**

(quarenta e sete milhões e trezentos mil reais)

**VALOR VÁLIDO PARA MAIO DE 2.018**

Tal valor difere do encontrado pelo ilustre "Expert" do Juízo, visto que:

- a) O Nobre Perito do Juízo realizou somente uma abordagem sobre o potencial agrícola do imóvel, deixando de analisar seu latente potencial para empreendimentos imobiliários;
- b) O Nobre Perito não apresentou um estudo considerando a viabilidade de implementação de um loteamento residencial na área estudada.

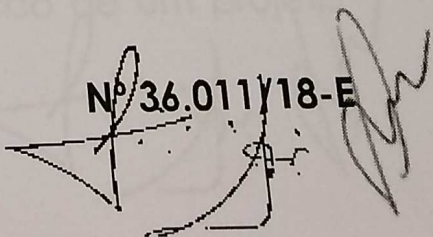
EXMA. SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 40ª. VARA CIVIL  
DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP.

PROC.: 0202994-96.2009.8.26.0100

**CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO, JOÃO FREIRE D'AVILA NETO**, Engenheiros Cívís, e **IVAN PAULO MENDES NEGREIROS**, Engenheiro Agrônomo, Assistentes Técnicos indicados pelos Réus, nos autos da presente **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizado por **COIMEX TRADING LTDA E OUTROS** contra **EDUARDO DE QUEIROZ MONTEIRO E RIO LARGO ADMINISTRAÇÃO S.A.**, após análise detalhada do laudo oficial, vem com o devido acatamento à presença de V. Exa., manifestar-se sobre as conclusões dos "ESCLARECIMENTOS" do Douto "Expert" do Juízo, o Engenheiro Agrônomo João Paulo Rösler, pelas razões a seguir expostas no presente

## ESCLARECIMENTOS

Nº 36.011/18-E

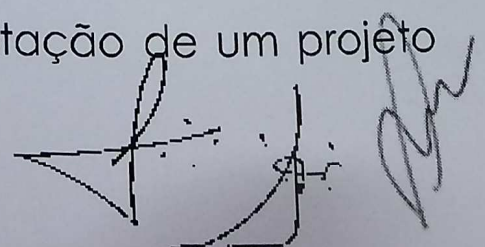


## CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizado por **COIMEX TRADING LTDA E OUTROS** contra **EDUARDO DE QUEIROZ MONTEIRO E RIO LARGO ADMINISTRAÇÃO S.A..** Impondo-se a necessidade de perícia técnica para determinação do valor de mercado, de um imóvel situado no município de Rio Largo/AL, neste diapasão, o MM. Juiz nomeou o Engenheiro Agrônomo João Paulo Rösler, para desempenhar a função de Perito do Juízo. Os signatários ficam honrados com sua indicação.

O Perito do Juízo apresentou seu trabalho, sendo que os signatários apresentaram suas críticas rebatendo o valor encontrado no Laudo Oficial.

O insigne Perito do Juízo, Engenheiro Agrônomo João Paulo Rösler apresentou seus "Esclarecimentos", justificando que os motivos de discordância expostos pelos signatários referente ao processo de mudança vocacional do imóvel em tela, onde o mesmo vem perdendo suas características rurais e alternando para uma área de expansão urbana, não corresponde a realidade, bem como, o cenário atual não contempla uma análise para implementação de um projeto imobiliário.

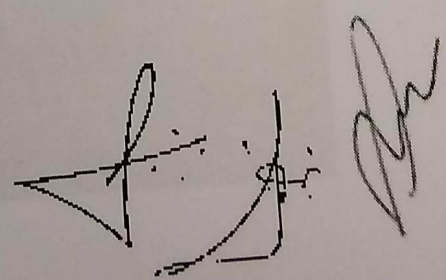




Complementa ainda o Nobre Perito que "é muito relativo afirmar que o imóvel está "passando por um processo de transformação vocacional". Apesar do imóvel estar situado em uma região considerada de "boa localização", o que definirá sua mudança para uso urbano é a lei de mercado (oferta X procura) ou também a própria iniciativa do proprietário de idealizar tal transformação".

Outro ponto rebatido pelo Nobre "Expert" do Juízo foi a inviabilidade da utilização de lotes com área de 160m<sup>2</sup> como elementos comparativos, uma vez que o imóvel avaliando é 22.403 (vinte e duas mil e quatrocentas e três) vezes maior que os referidos lotes.

Entretanto, analisando tais considerações, estes assistentes reiteram suas conclusões, constantes de seu Parecer Parcialmente Discordante. Dessa forma, estes assistentes vêm apresentar seus **Esclarecimentos**.

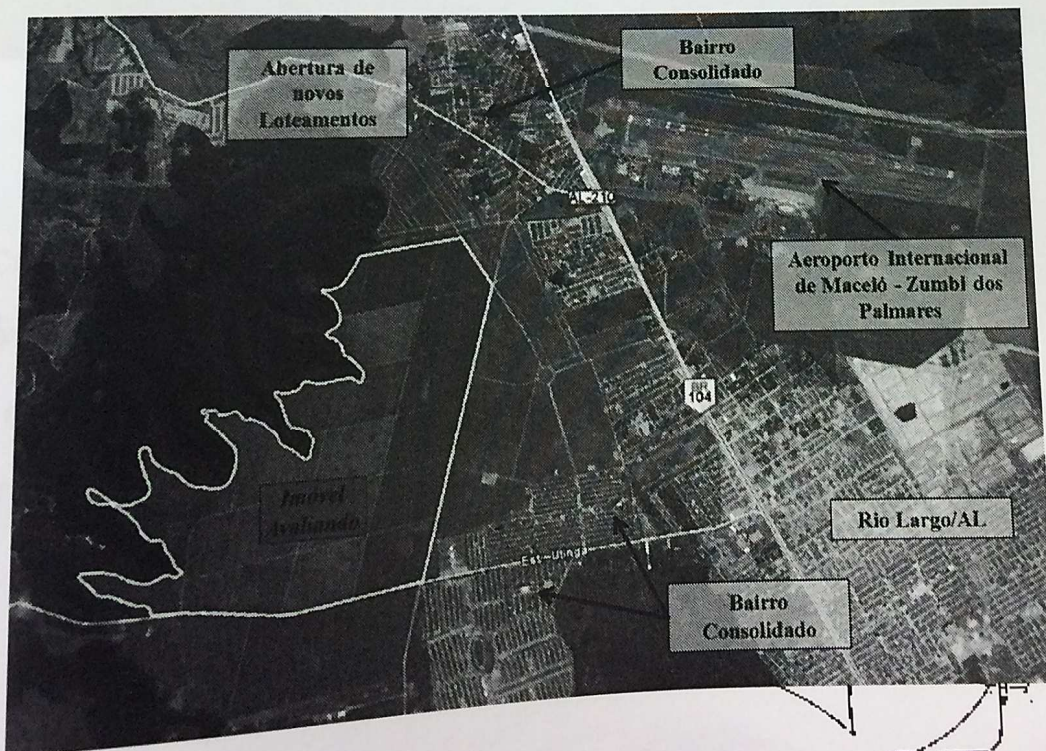


## CRÍTICAS AOS ESCLARECIMENTOS

Em que pese, o nobre Perito do Juízo ter escolhido corretamente a metodologia para desenvolvimento do Laudo Oficial, **nosso parecer enfatiza a importância de uma análise mais criteriosa sobre as características do imóvel em estudo.**

Neste aspecto, mesmo exercendo somente uma abordagem sobre o potencial agrícola do imóvel em lide, **o nobre Perito foi conservador**, ao não observar as características diferenciadas do imóvel avaliando perante aos elementos comparativos. **Tanto no potencial agrícola, quanto em seu potencial para empreendimentos imobiliários.**

Na imagem abaixo se pode observar o processo de transição vocacional do imóvel e o avanço da cidade sobre seus limites.



*[Handwritten signature]*

Na próxima imagem, onde estão especializados os elementos comparativos utilizados no Laudo Oficial, se pode observar as características superiores do imóvel avaliando, tanto em sua potencialidade agrícola, quanto em sua localização privilegiada.

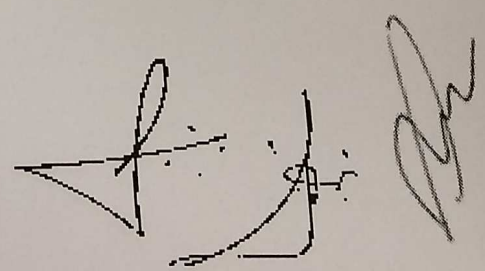


Assim sendo, considerando sua eminente alteração vocacional, **mesmo na análise estritamente agrícola sobre o imóvel em tela**, deveria ser adota o limite máximo do campo de arbítrio estabelecido pelas Normas Brasileiras de Avaliação e previsto no Item B.4, do anexo B da NBR 14.653-3: 2.004.

Desta forma, os signatários reiteram que o Laudo Oficial, deve adotar o patamar superior do campo de arbítrio para o valor resultante do processo de arbitragem, reconhecendo as características de homogeneização, avaliando quando confrontado aos comparativos utilizados, que não exibem os mesmos atributos agrícolas, bem como, seu potencial de exploração econômica.

Outro ponto importante apontado pelos signatários é a não apresentação de um estudo considerando o potencial do imóvel em lide considerando sua mudança vocacional, uma vez que atualmente o mesmo se encontra em uma zona de tendência mercadológica para a implantação de empreendimentos residenciais (loteamento de terrenos).

Desta forma, aos olhos dos signatários, o Nobre Perito se equivoca quando aponta para inviabilidade da utilização de lotes com área de 160m<sup>2</sup> como elementos comparáveis, uma vez que o imóvel avaliando é 22.403 (vinte e duas mil e quatrocentas e três) vezes maior que os referidos lotes. **Ora, não se trata da utilização como elemento comparativo, uma vez que o método empregado nestas condições seria outro.**



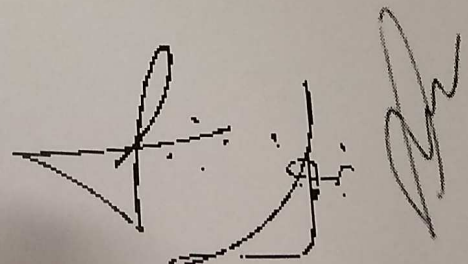
7

As Normas Brasileiras estabelecem diversas metodologias para se avaliar o valor de um bem, em que pese o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado seja o mais indicado, em algumas situações considerando suas características, se torna mais coerente e justo a aplicação de metodologia diversa, tal como o Método Involutivo.

O Método Involutivo determina o valor do terreno através do lançamento das variáveis que compõem o custo do empreendimento escolhido, ou ainda, de acordo com o item 8.2.2. da NBR 14.653-1 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, temos que o Método Involutivo se define como:

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

Desta forma, deve se realizar um levantamento do valor do metro quadrado médio aplicado na região. Neste ponto, são realizadas pesquisas, utilizando lotes próximos ao imóvel avaliando, para determinação do valor unitário base para realização dos estudos de viabilidade.



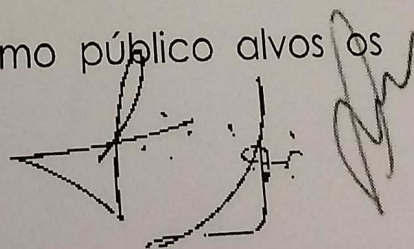
5660

Os estudos de viabilidade aplicados pelo Método involutivo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas, bem como, considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado. Prevendo margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis ao projeto, à execução e à comercialização das unidades.

Outra colocação equivocada do Nobre Perito está na sua análise de viabilidade do empreendimento considerando somente o município de Rio Largo, tal análise deve abranger toda a área da região metropolitana de Maceió.

Seguindo a análise do douto "Expert" do Juízo importantes empreendimentos imobiliários de sucesso no país não seriam implementados, tais como Alphaville em Barueri/SP e Terras de Itaici em Indaiatuba/SP, entre outros.

Uma vez que nem a implantação do Condomínio Alphaville teve somente Barueri como público alvo, mas principalmente moradores da cidade de São Paulo, como o Terras de Itaici foi projetado visando como público alvos os moradores de Campinas e São Paulo.



Assim, os signatários entendem e reiteram seus entendimentos, que a análise que melhor representa o valor atual de mercado do imóvel em lide é a resultante do valor intermediário estabelecido pelas duas metodologias abordadas.

### 3. RETIFICAÇÃO DO LAUDO OFICIAL

#### 3.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

##### 3.1.1. Valor do terreno, com base em seu potencial agrícola

Os signatários acreditam que os valores estabelecidos pelo Nobre Perito estão de acordo com o praticado no mercado, entretanto, ressaltamos que deve ser empregado o limite máximo do Campo de Arbítrio, sobre o unitário apurado.

Portanto o valor do imóvel com base em seu potencial agrícola seria de:

**VTN<sub>Potencial Agrícola</sub> = R\$ 42.670.000,00**

##### 3.1.2. Valor do terreno, potencial para empreendimento imobiliários

Após estudos realizados pelos signatários, o valor do imóvel com base em seu potencial para implementação de empreendimentos imobiliários é de:

**VTN<sub>Potencial Imobiliário</sub> = R\$ 51.940.000,00**



### 3.1.3. Cálculo do Valor do terreno

Desta forma, os signatários acreditam que o valor final do terreno seria uma média entre os dois métodos de estudo apresentados.

Sendo o valor do imóvel para a presente data de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:  
VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR = R\$ 47.300.000,00**

(quarenta e sete milhões e trezentos mil reais)

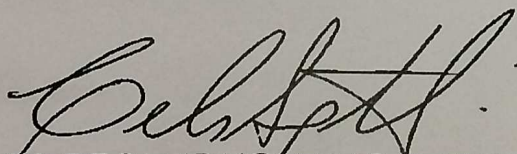
**VALOR VÁLIDO PARA MAIO DE 2018**

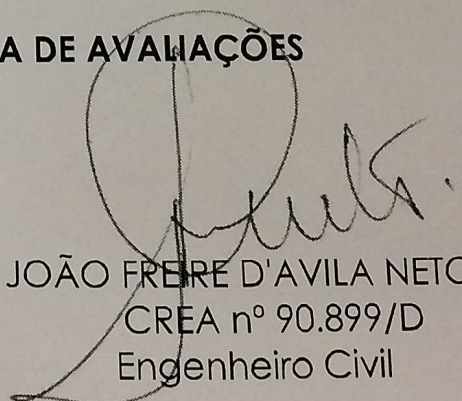
## 4. ENCERRAMENTO

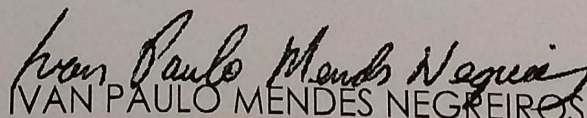
Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este **PARECER PARCIALMENTE DISCORDANTE**, que se compõe de 12 (doze) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 23 de Maio de 2.018.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

  
CELSON DE SAMPAIO AMARAL NETO  
CREA nº 133.052/D  
Engenheiro Civil

  
JOÃO FREIRE D'AVILA NETO  
CREA nº 90.899/D  
Engenheiro Civil

  
IVAN PAULO MENDES NEGREIROS  
CREA nº 5061918698  
Engenheiro Agrônomo

