

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES

EMPRESA: SERVATIS

FINALIDADE: Apoio a operação judicial

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Área B-3 – Acesso por servidão – “Antiga Servatis”

BAIRRO: Fazenda da Barra

CIDADE: Resende

UF: RJ

TIPO: Indústria

USO: Industrial

ÁREA DO TERRENO: 192.698,32 m²



DATA BASE: Setembro / 2.021

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 15.519.000,00

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Área B-3 – Acesso por servidão – “Antiga Servatis”

Bairro: Fazenda da Barra

Cidade: Resende

UF: RJ

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1 Localização e Atividades Existentes

| Uso Predominante | Densidade de Ocupação | Padrão Econômico | Distribuição da Ocupação |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar | <input type="checkbox"/> Alto | <input type="checkbox"/> Alto | <input checked="" type="checkbox"/> Horizontal |
| <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar | <input type="checkbox"/> Médio/alto | <input type="checkbox"/> Médio/alto | <input type="checkbox"/> Vertical |
| <input type="checkbox"/> Comercial/Serviços | <input checked="" type="checkbox"/> Médio | <input checked="" type="checkbox"/> Médio | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Industrial | <input type="checkbox"/> Médio/baixo | <input type="checkbox"/> Médio/baixo | |
| <input type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Baixo | |

Área sujeita a enchentes

Sim Não

2.2 Melhoramentos Públicos

| | | |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados |
| <input checked="" type="checkbox"/> Água potável | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão |
| <input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais | <input type="checkbox"/> Gás canalizado | <input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário |

2.3 Infraestrutura Urbana

| Transportes Coletivos | Equipamentos Comunitários | Intensidade de Tráfego |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança | <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa |
| <input type="checkbox"/> Lotação | <input checked="" type="checkbox"/> Educação | |
| <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Saúde | |
| <input type="checkbox"/> Trem | <input checked="" type="checkbox"/> Cultura | |
| <input type="checkbox"/> Embarcação | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer | |

Nível de escoamento

Bom Regular Ruim

Principais pólos de influência: TACHI-S Brasil, Arno Resende, UERJ, Nissan do Brasil, ANTT, Shopping Pátio Mix Resende, comércio e serviços da região central de Resende

Principais vias de acesso: Rodovia Presidente Dutra, via marginal da Rod. Pres. Dutra, RJ-163, RJ-159

3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

3.1 Aspectos Físicos

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Área: ÁREA B-3: 192.698,32m ² (Conforme levantamento topográfico) | |
| Formato: Bom | Superfície: Seca |
| Topografia: Terreno Plano | |
| Observações: Área total de 192.698,32 m ² sendo 863,28 m ² de servidão de passagem. Para fins de cálculos adotamos a área de 191.835,04 m ² (192.698,32 m ² - 863,28 m ²) | |

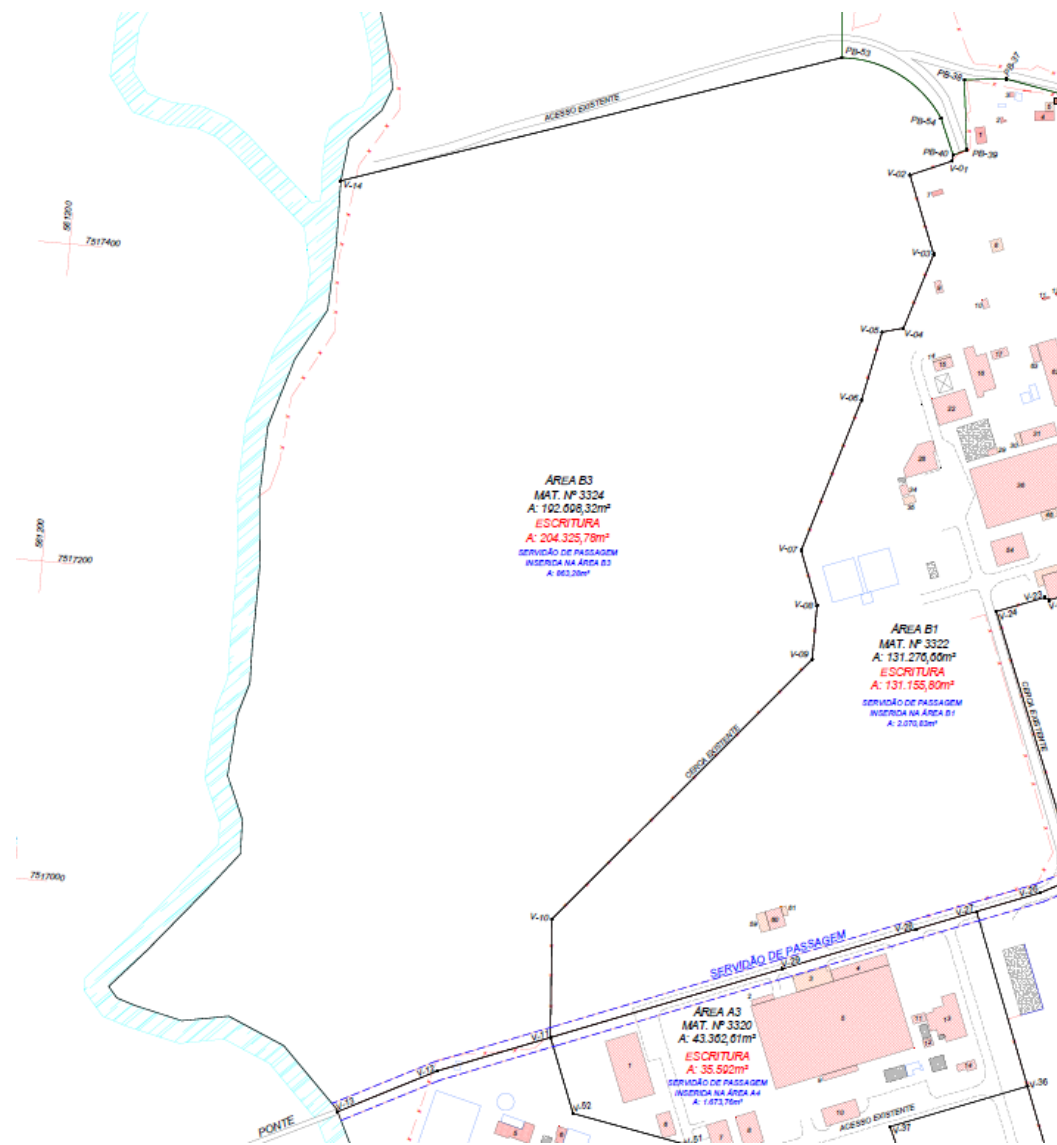
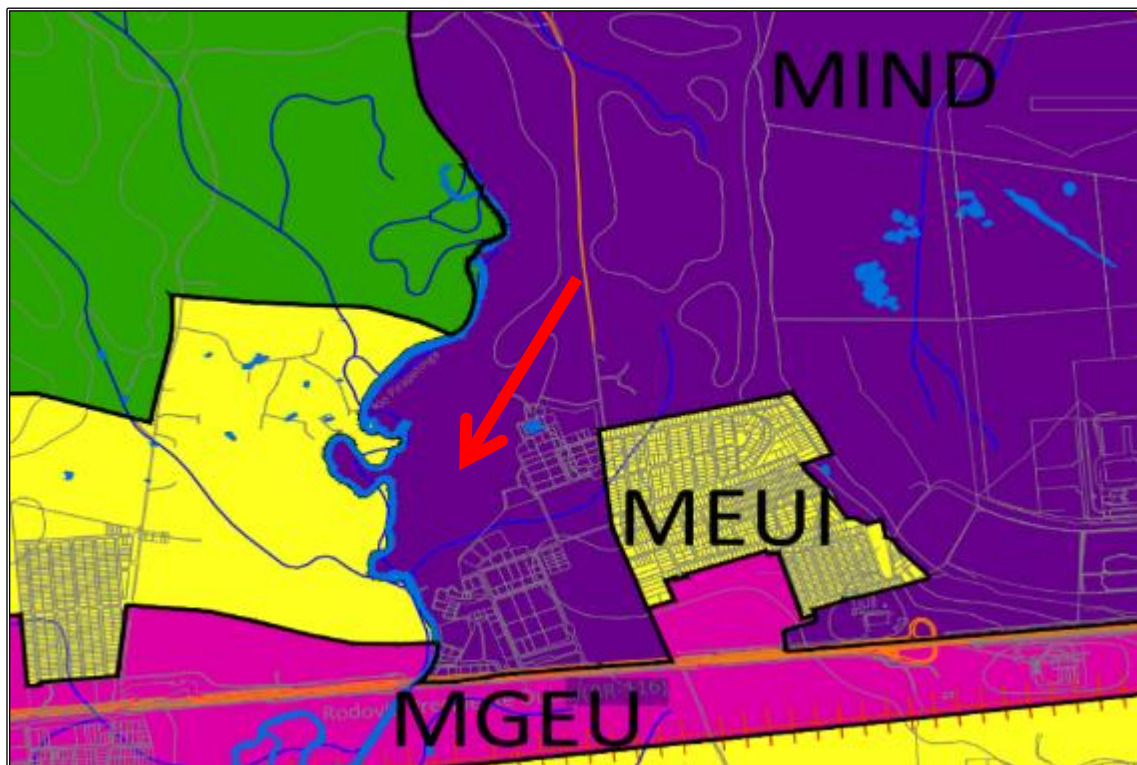


IMAGEM DO LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO

3.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

| | |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Nome da Zona: MIND – Macrozona Industrial | Coefficiente de Aproveitamento: 1,00 |
| Uso Predominante: Industrial | |

LEI Nº 3.000 de 22 de Janeiro de 2013



MAPA DE ZONEAMENTO COM IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia das matrículas nº3.324 do RI Comarca de Resende -RJ;
- cópia da planta de desmembramento;
- cópia do levantamento topográfico;

Admitimos que não ocorreram alterações significativas no imóvel entre a data da vistoria em janeiro/2021 e a data base atual setembro/2021.

Em vistoria obtivemos a informação de que o terreno em análise possui contaminação. Não obtivemos maiores informações sobre custos e eventual andamento de descontaminação do terreno. Sendo assim fica a cargo do contratante determinar os eventuais custos e ônus que incidem e descontá-los dos valores da presente avaliação.

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

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

| Nível de Oferta | Nível de Demanda | Absorção | Desempenho do Mercado Atual |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Alto | <input type="checkbox"/> Alto | <input type="checkbox"/> Rápida | <input type="checkbox"/> Aquecido |
| <input type="checkbox"/> Médio/Alto | <input type="checkbox"/> Médio/Alto | <input type="checkbox"/> Normal/Rápida | <input type="checkbox"/> Normal/Aquecido |
| <input type="checkbox"/> Médio | <input type="checkbox"/> Médio | <input type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Normal |
| <input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo | <input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo | <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil | <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo |
| <input type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Difícil | <input type="checkbox"/> Recessivo |

Os valores apresentados retratam as condições de mercado conforme elementos coletados na data atual, entretanto é importante ressaltar que ainda estamos passando por um período de anormalidade e não é possível mensurar todos os reais impactos da pandemia COVID-19 nos preços dos imóveis e na sua liquidez. O mercado de transações de imóveis, sempre mais lento que os outros mercados, ainda não repassou plenamente para os preços este novo contexto de mercado.

O mundo viveu uma busca anormal por liquidez a partir de meados de março/20, reduzindo o valor dos ativos em geral e impactando radicalmente os mercados de capitais e financeiros em uma velocidade nunca antes vista. Neste período os ativos do mercado de capitais e financeiros que reagem instantaneamente as condições conjunturais têm apresentado alta volatilidade, oscilando em função da evolução dos novos fatos e acontecimentos, variando de região para região, por classes de ativos e também de ativo para ativo.

A partir de meados de maio/20, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando uma melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em um patamar de estabilidade com oscilações constantes até o início de novembro, quando então reiniciou um processo de recuperação, sempre mantendo a volatilidade em alta e sensibilidade aos humores do mercado.

A característica não convencional desta nova crise que acometeu o mundo não tem precedentes que permitam inferir prognósticos de como cada mercado específico irá se comportar e irá se recuperar, obrigando os participantes a monitorar os acontecimentos e a observar as novas transações efetivas que tem ocorrido e acontecerão nesta nova conjuntura.

Deve se lembrar sempre que a formação e materialização de preços no mercado imobiliário exige um volume de negócios representativos e relevantes entre os participantes típicos de mercado e a sua mensuração e fundamentação exige uma amostra suficientemente abrangente que possa ser validada e sustentada estatisticamente.

Em razão de todo este quadro, recomendamos prudência nas análises, reforçando que a eventual necessidade de liquidez no curto prazo pode exigir descontos muito acima dos parâmetros tradicionais e também nos preços que o mercado tem evidenciado ainda hoje.

Neste laudo o que é possível apresentar é um retrato do mercado com as evidências disponíveis atualmente que fundamentam as avaliações conforme recomendam as normas da ABNT, contudo sabemos que estes elementos ainda não estão ajustados a este fato novo que, apesar de transitório, irá impactar valores e liquidez no curto prazo e produzirá efeitos no médio e longo prazo.

A expectativa é que, com a maturação da situação, bem como o conhecimento das possíveis soluções e a superação desta fase de anormalidade, gradualmente o mercado comece a se comportar de forma mais consistente e menos volátil. A grande incerteza que permanece é o tempo de materialização desta conjuntura nas transações de mercado e o prazo da retomada para um contexto de normalidade.

Reforçamos então a necessidade de monitoramento da evolução desta conjuntura geral, recomendando cautela nas decisões baseadas em valores obtidos neste contexto atual, buscando, sempre que possível, aumentar os coeficientes de segurança nas operações e a inclusão de instrumentos colaterais, procurando revisar regularmente estas avaliações de mercado, permitindo assim reavaliar periodicamente as necessidades de chamadas de garantias complementares.

6. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Evolutivo" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão do valor do terreno, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Determinação do Valor do Terreno

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

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

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Memorial de Cálculo

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

SITUAÇÃO – ÁREA B-3 – Mat. 3.324

| Área de Terreno (m ²) | Unitário (R\$/m ²) | Valor de Mercado (R\$) |
|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 191.835,04 | 80,90 | 15.519.000,00 |

Nota: Esta matrícula individualizada não possui edificações.

Notas importantes:

- 1- Esta avaliação deve ser utilizada com prudência e ciência das circunstâncias ressalvadas no capítulo Diagnóstico de Mercado.
- 2- Em vistoria obtivemos a informação de que o terreno em análise possui contaminação. Não obtivemos maiores informações sobre custos e eventual andamento de descontaminação do terreno. Sendo assim fica a cargo do contratante determinar os eventuais custos e ônus que incidem e descontá-los dos valores da presente avaliação

7. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

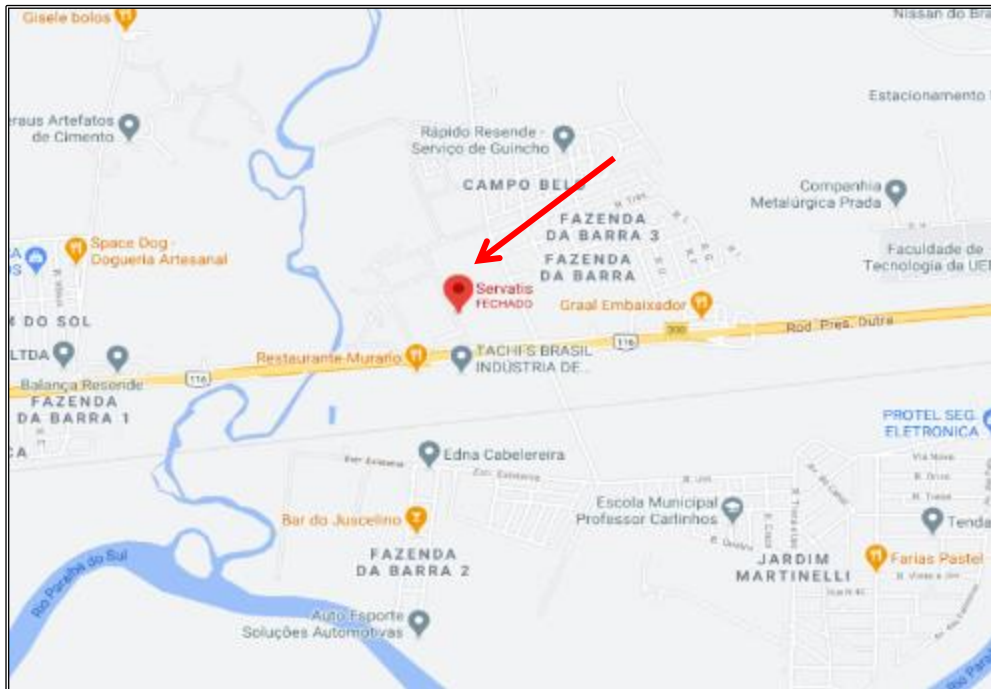
Documento assinado digitalmente por:*

CARLOS EDUARDO FONSECA
ENG^o CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

Data e Local: Osasco, 13 de Setembro de 2.021.

ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



B. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Rodovia Presidente Dutra



Rodovia Presidente Dutra



Via Marginal da Av. Pres. Dutra



Via Marginal da Av. Pres. Dutra



Estrada Pará Presidente Dutra



Estrada Pará Presidente Dutra

C. IMÓVEL AVALIANDO - Área "B-3" – Matrícula 3.324



Vista parcial



Vista parcial



Vista parcial



Vista parcial



Vista parcial



Vista parcial



Vista parcial



Vista parcial

D. TRATAMENTO DE DADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00
caído para os fundos até 5% = 0,95
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
caído para os fundos mais de 20% = 0,70
em aclave até 10% = 0,95
em aclave até 20% = 0,90
em aclave acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00
terreno situado em região inundável que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90
terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm EO$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

MATRÍCULA B-3 N°3.324

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Número de Elementos | 8 |
| Média Aritmética | 80,90 |
| Desvio Padrão | 10,66 |
| Coefficiente de Variação | 13% |
| Limite Inferior | 56,63 |
| Limite Superior | 105,17 |
| Elementos saneados | 8 |
| Média Saneada | 80,90 |
| t de Student | 1,4150 |
| Intervalo de Confiabilidade | |
| Inferior | 75,56 -7% |
| Superior | 86,23 7% |
| Hipótese de rejeição | - |
| Aceito a Média Saneada | |

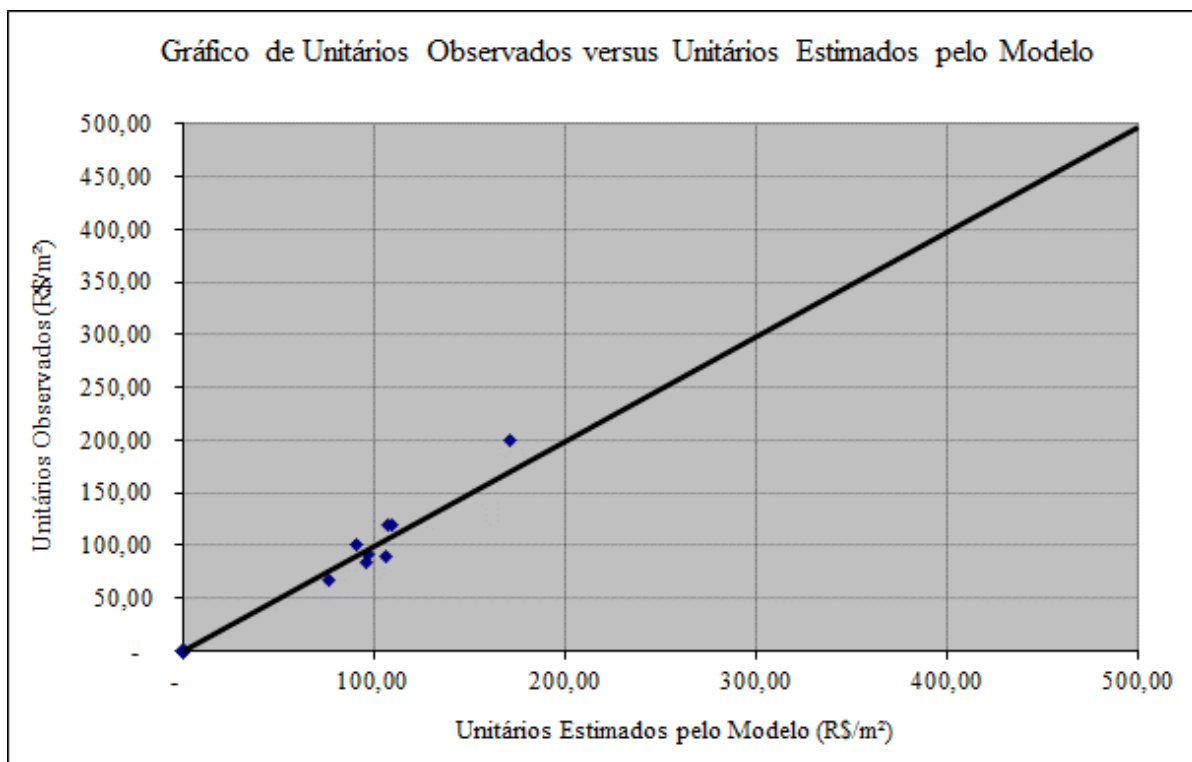
AVALIAÇÃO

| | |
|------|------------|
| Área | 191.835,04 |
|------|------------|

Valor de Mercado para Venda

| | |
|-----------------------------|------------|
| Unitário Saneado | 80,90 |
| Valor do Terreno | 15.519.455 |
| Intervalo de Confiabilidade | |
| Inferior | 14.495.958 |
| Superior | 16.542.952 |

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



| Análise dos Coeficientes de Variação | | | |
|--------------------------------------------------------|------------|------------------------|------------|
| Unitário Puro | 37% | Unitário Homog. | 13% |
| Resultados da influência integral das variáveis | | | |
| V. Localização | 33% | V. Aproveitamento | 33% |
| V. Testada | 37% | V. Superfície | 37% |
| V. Profundidade | 37% | V. Frentes | 35% |
| V. Prop. Área | 24% | V. Zona | #N/D |
| V. Topografia | 38% | V. C.A | #N/D |
| V. Nivelamento | 37% | V. Não Usado | #N/D |
| Resultados da influência ajustada das variáveis | | | |
| V. Localização | 33% | V. Aproveitamento | 33% |
| Peso | 100% | Peso | 100% |
| V. Testada | 37% | V. Superfície | 37% |
| Fator | - | Peso | 100% |
| V. Profundidade | 37% | V. Frentes | 37% |
| Fator | - | Utilizado | não |
| V. Prop. Área | 24% | V. Zona | 37% |
| Fórmula | | Peso | 0% |
| V. Topografia | 38% | V. C.A | 37% |
| Peso | 100% | Peso | 0% |
| V. Nivelamento | 37% | V. Não Usado | 37% |
| Peso | 100% | Peso | 0% |

| Amostra | Endereço | Complemento | Município | UF | DataBase | Preço (R\$) | % à vista | SituaçãoV |
|-----------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|----|----------|-------------|-----------|-----------|
| 1 | Acesso pela Rua 31 | Próximo ao Rio Paraíba do Sul | Resende | RJ | set/21 | 30.000.000 | 100% | oferta |
| 2 | Rod. Pres. Dutra - Via marginal | Ao Lado direito do "motel love beach" | Resende | RJ | set/21 | 3.172.000 | 100% | oferta |
| 3 | Rod. Pres. Dutra - Via marginal x Rua Treze | Ao lado direito da "Arno Resende" | Resende | RJ | set/21 | 10.430.000 | 100% | oferta |
| 4 | Estrada Fazenda da Serra, 125 | a 420 metros da Rod. Pres. Dutra (Próximo a Hyundai) | Itatiaia | RJ | set/21 | 16.000.000 | 100% | oferta |
| 5 | Rod. Pres. Dutra | Divisa com academia das agulhas negras | Resende | RJ | set/21 | 65.000.000 | 100% | oferta |
| 6 | Rodovia Pres. Dutra x Estrada Fazenda da Serra | Ao lado do Comparativo 08 | Itatiaia | RJ | set/21 | 16.080.000 | 100% | oferta |
| 7 | Estrada Existente | Ao lado direito da "Armco Brasil" | Resende | RJ | set/21 | 18.240.000 | 100% | oferta |
| 8 | Rodovia Presidente Dutra, KM 296 | Próximo a "Rede Olá - Posto" | Resende | RJ | set/21 | 15.000.000 | 100% | oferta |
| Avaliando | B-3 Acesso por servidão | Antiga Servatis | Resende | RJ | set/21 | | 100% | transação |

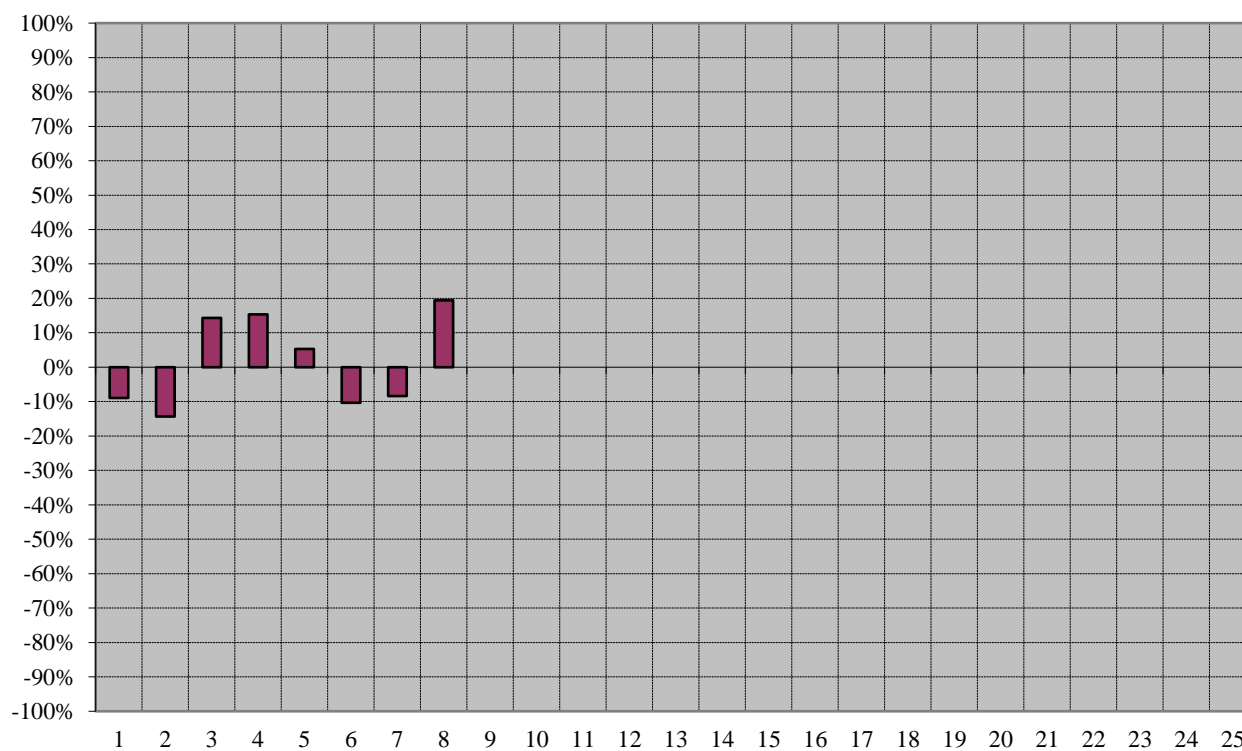
| Amostra | ÁreaTerreno | FrentePrincipal | FatorFrentes | Formato | Superficie | Topografia | Nivelamento | Aproveitamento | Edif.ValorCom? | NotaLocal | Imobiliária | Contato | Telefone |
|-----------|-------------|-----------------|--------------|---------|------------|----------------|-------------|----------------|----------------|-----------|---------------|---------------|-----------------|
| 1 | 300.000,00 | 525,00 | 1,00 | bom | seca | Caído até 5% | ao nível | médio | não | 6,5 | Novo Lar | Daniele | (24) 98173-3555 |
| 2 | 15.860,00 | 53,00 | 1,10 | bom | seca | Caído até 5% | ao nível | médio | não | 8,0 | Diniz Imóveis | Adriana | (24) 99945-1123 |
| 3 | 154.503,95 | 705,00 | 1,10 | bom | seca | plano | ao nível | baixo | não | 8,0 | Diniz Imóveis | Adriana | (24) 99945-1123 |
| 4 | 191.664,00 | 278,00 | 1,10 | bom | seca | Caído até 5% | ao nível | médio | não | 6,5 | Aquatro | Gentil | (21) 3486-0283 |
| 5 | 704.000,00 | 120,00 | 1,00 | bom | seca | Aclive até 10% | ao nível | médio | não | 8,0 | Tete dias | Maria | (11) 99574-7909 |
| 6 | 134.000,00 | 390,00 | 1,10 | bom | seca | Aclive até 10% | ao nível | médio | não | 7,0 | Tete dias | Teresina Dias | (24) 99292-6813 |
| 7 | 152.000,00 | 481,00 | 1,00 | bom | seca | Aclive até 10% | ao nível | médio | não | 7,0 | Tete dias | Teresina Dias | (24) 99292-6813 |
| 8 | 168.278,00 | 350,00 | 1,00 | bom | seca | Caído até 5% | ao nível | médio | não | 7,0 | Tete dias | Teresina Dias | (24) 99292-6813 |
| Avaliando | 191.835,04 | 650,00 | 1,00 | bom | seca | plano | ao nível | médio | | 6,5 | | | |

| Amostra ID | Unitário Puro | Fator à vista | Fator Reajuste | Fator Renda | Fator Atualiz. | Fator Oferta | Unitário Venda | Fator Testada | Fator Profund. | Fator Frentes | Fator Topog. | Fator Nivel. | Fator Aproveit. | Fator Superfície | Fator Prop.Área | Fator Local | Fator Zona | Fator C.A | Fator Não Usado | Fator Homog. | Unitário Homogeneizado | Situação Saneamento |
|------------|---------------|---------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------------|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------|------------|-----------|-----------------|--------------|------------------------|---------------------|
| 1 | 100,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 80,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,06 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,11 | 88,80 | dentro |
| 2 | 200,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 160,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,73 | 0,81 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,59 | 94,40 | dentro |
| 3 | 67,51 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 54,01 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,55 | 1,00 | 0,95 | 0,81 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,31 | 70,75 | dentro |
| 4 | 83,48 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 66,78 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 70,12 | dentro |
| 5 | 92,33 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 73,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,18 | 0,81 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,04 | 76,81 | dentro |
| 6 | 120,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 96,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,96 | 0,93 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 90,24 | dentro |
| 7 | 120,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 96,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 0,93 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,92 | 88,32 | dentro |
| 8 | 89,14 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 71,31 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 0,93 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 67,74 | dentro |

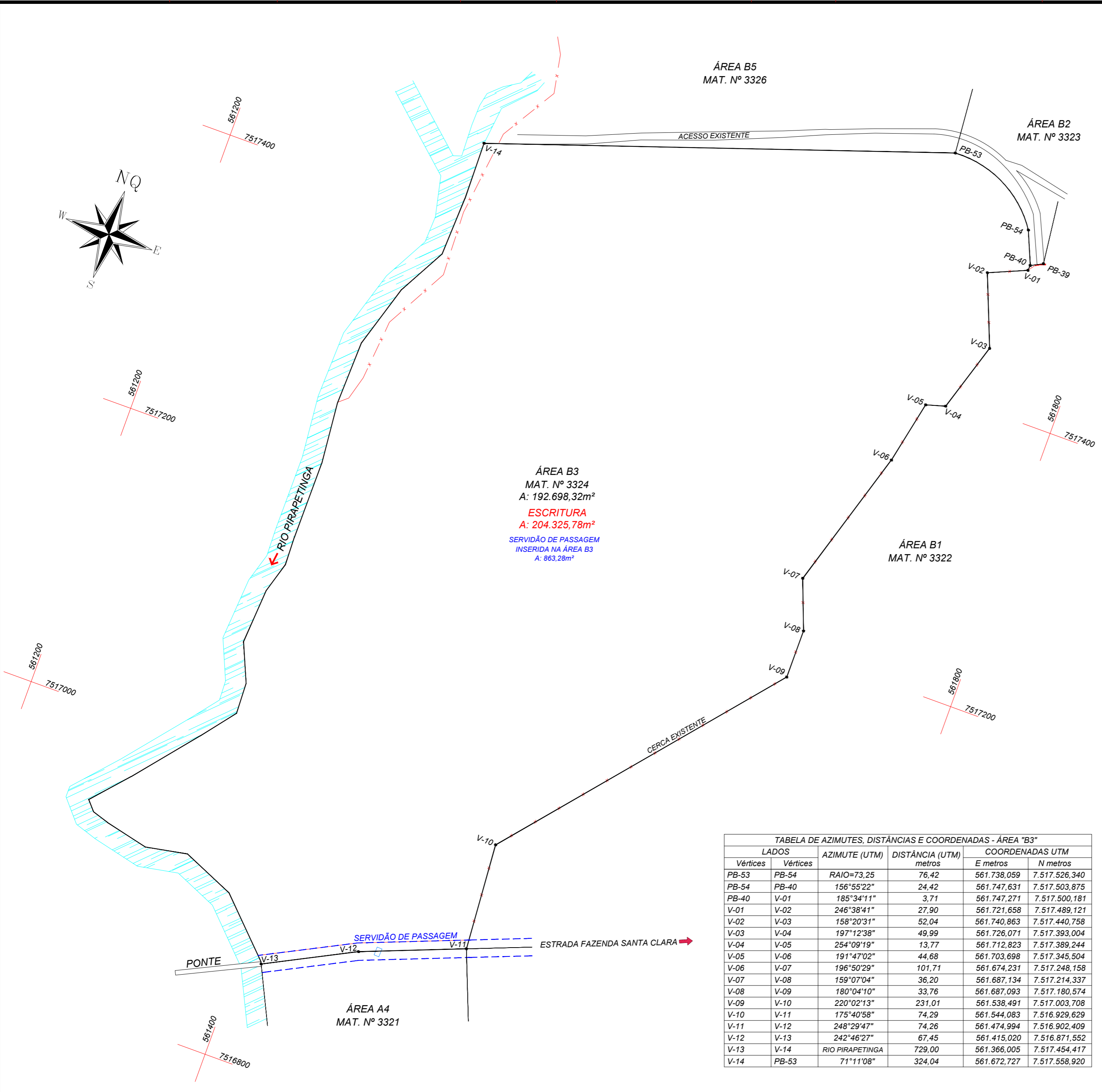
ANÁLISE DE RESÍDUOS

| Amostra | Unitário | | Resíduo | |
|------------------------------------|-----------|----------|----------|------------|
| | Observado | Estimado | Absoluto | Relativo |
| 1 | 100,00 | 91,10 | (8,90) | -9% |
| 2 | 200,00 | 171,40 | (28,60) | -14% |
| 3 | 67,51 | 77,19 | 9,68 | 14% |
| 4 | 83,48 | 96,31 | 12,83 | 15% |
| 5 | 92,33 | 97,24 | 4,91 | 5% |
| 6 | 120,00 | 107,58 | (12,42) | -10% |
| 7 | 120,00 | 109,92 | (10,08) | -8% |
| 8 | 89,14 | 106,45 | 17,31 | 19% |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |
| 13 | | | | |
| 14 | | | | |
| 15 | | | | |
| 16 | | | | |
| 17 | | | | |
| 18 | | | | |
| 19 | | | | |
| 20 | | | | |
| 21 | | | | |
| 22 | | | | |
| 23 | | | | |
| 24 | | | | |
| 25 | | | | |
| MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS | | | | 12% |

RESÍDUOS RELATIVOS



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL - ÁREA B3
 ESCALA 1:2000

TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS - ÁREA "B3"

| LADOS | | AZIMUTE (UTM) | DISTÂNCIA (UTM) metros | COORDENADAS UTM | |
|----------|----------|-----------------|------------------------|-----------------|---------------|
| Vértices | Vértices | | | E metros | N metros |
| PB-53 | PB-54 | RAIO=73,25 | 76,42 | 561.738,059 | 7.517.526,340 |
| PB-54 | PB-40 | 156°55'22" | 24,42 | 561.747,631 | 7.517.503,875 |
| PB-40 | V-01 | 185°34'11" | 3,71 | 561.747,271 | 7.517.500,181 |
| V-01 | V-02 | 246°38'41" | 27,90 | 561.721,658 | 7.517.489,121 |
| V-02 | V-03 | 158°20'31" | 52,04 | 561.740,863 | 7.517.440,758 |
| V-03 | V-04 | 197°12'38" | 49,99 | 561.726,071 | 7.517.393,004 |
| V-04 | V-05 | 254°09'19" | 13,77 | 561.712,823 | 7.517.389,244 |
| V-05 | V-06 | 191°47'02" | 44,68 | 561.703,698 | 7.517.345,504 |
| V-06 | V-07 | 196°50'29" | 101,71 | 561.674,231 | 7.517.248,158 |
| V-07 | V-08 | 159°07'04" | 36,20 | 561.687,134 | 7.517.214,337 |
| V-08 | V-09 | 180°04'10" | 33,76 | 561.687,093 | 7.517.180,574 |
| V-09 | V-10 | 220°02'13" | 231,01 | 561.538,491 | 7.517.003,708 |
| V-10 | V-11 | 175°40'58" | 74,29 | 561.544,083 | 7.516.929,629 |
| V-11 | V-12 | 248°29'47" | 74,26 | 561.474,994 | 7.516.902,409 |
| V-12 | V-13 | 242°46'27" | 67,45 | 561.415,020 | 7.516.871,552 |
| V-13 | V-14 | RIO PIRAPETINGA | 729,00 | 561.366,005 | 7.517.454,417 |
| V-14 | PB-53 | 71°11'08" | 324,04 | 561.672,727 | 7.517.558,920 |

IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO



MARCOS DE REFERÊNCIA

| DESCRIÇÃO | NORTE UTM | ESTE UTM | COTA |
|-----------|-------------|------------|---------|
| BASE | 7516904.898 | 561820.026 | 401.580 |

CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

- CONSTRUÇÃO
- MURO EXISTENTE
- COBERTURA
- CERCA EXISTENTE
- BASE DE CONCRETO
- MEIO-FIO
- TANQUE / DIQUE
- LIMITE DE ÁREAS
- CAIXA D'ÁGUA / CASTELO D'ÁGUA
- VÉRTICES DE ÁREAS
- PAVIMENTO EM ASFALTO

NOTAS:

- 01 - MEDIDAS EM METRO, EXCETO INDICADA;
- 02 - DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000 / DATUM VERTICAL: IMBITUBA - SC.

| REV. | EMISSÃO INICIAL | DATA | DMA | GILSON P. |
|------|-----------------|------------|---------|-----------|
| 0 | DESCRIÇÃO | 23/08/2021 | DESENHO | APROV. |

Levtop
 Tecnologia em Levantamentos Topográficos Ltda.
 Rua Promotor Francisco Chagas Bruno, 13
 Centro - Barra Mansa - RJ
 Tel.: (24) 3322-9268 / 3323-9012
 E-mail: gilson@levtop.com.br
 adm@levtop.com.br

Cliente: **MASSA FALIDA SERVATIS**

Desenhista: DANIEL S. MAXIMIANO ALVES
 Topógrafo: FILIPE DA SILVA DOS SANTOS
 Escala: 1:2000
 Folha: 01/01
 Data: 23/08/2021
 Revisão n°: 00

Local: **ROD. PRESIDENTE DUTRA, KM 301, RESENDE - RJ**

Responsável Técnico: **Gilson Pereira Cardoso**
 Engenheiro Agrônomo / Arquiteto & Urbanista
 CREA RJ-1998101388 - REG NAC. 2004530073

Nome do Arquivo Digital: **LT-0233-230821-REV00**
 Número ART: **XX-XXXX-XXXXXX-XX**

Serviço: **LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO - ÁREA B3**

Assinatura: _____

Comarca de Resende – Estado do Rio de Janeiro
REGISTRO DE IMÓVEIS – 4º OFÍCIO
 Av. Gustavo Jardim, 371 – Centro
 Resende – RJ – Tel/Fax (24) 3359-0414

LIVRO 02 – REGISTRO GERAL

| Matricula | Ficha |
|-----------|-------|
| 3324 | 01 |

MATRÍCULA Nº 3324

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA B-3 desmembrada da Gleba B – Área Unificada, composta de partes desmembradas dos lotes 57, 60, Gleba 2 e 3 do lote 56, todos da antiga Colônia Barão de Hirsch, e a Granja Esperança, situada em zona urbana do 6º distrito deste município, Vila de Pedra Selada, com área de 204.325,78m², com as seguintes características e confrontações: partindo do ponto PB.40, em linha reta seqüencial segue 31,18m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a esquerda com a Área “B1” até o ponto PB.41; deste ponto para a esquerda com ângulo interno de 98°48’30” segue 53,35m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a esquerda com a Área “B1” até o ponto PB.42; deste ponto para a direita com ângulo interno de 136°45’10” segue 55,63m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a esquerda com a Área “B1” até o ponto PB.43; deste ponto para a direita com ângulo interno de 173°32’59” segue 58,87m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a esquerda com a Área “B1” até o ponto PB.44; deste ponto para a esquerda com ângulo interno de 156°06’05” segue 90,50m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a esquerda com a Área “B1” até o ponto PB.45; deste ponto para a esquerda com ângulo interno de 150°58’04” segue 43,67m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a esquerda com a Área “B1” até o ponto PB.46; deste ponto para a direita com ângulo interno de 150°39’27” segue 27,16m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a esquerda com a Área “B1” até o ponto PB.47; deste ponto para a direita com ângulo interno de 147°18’53” segue 70,96m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a esquerda com a Área “B1” até o ponto PB.64; deste ponto em linha reta seqüencial segue 160,10m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a esquerda com a Área “B1” até o ponto PB.48; deste ponto para a esquerda com ângulo de 140°17’29” segue 23,20m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a esquerda com a Área “B1” (aterro de resíduos industriais) até o ponto PB.49; deste ponto para a esquerda com ângulo interno de 173°23’20” segue 50,10m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a esquerda com a Área “B1” até o ponto PB.30; deste ponto para a direita com ângulo interno de 105°01’13” segue 76,41m em linha reta com cerca de arame confrontando a esquerda com a Estrada Existente até o ponto P.8B; deste ponto para a esquerda com ângulo interno de 172°54’14” segue 65,00m em linha reta com cerca de arame até a lateral da ponte de concreto existente na margem esquerda do rio Pirapetinga até o ponto P.4B, na margem esquerda do rio Pirapetinga; novamente partindo do ponto PB.40, deste ponto para a direita com ângulo interno de 94°21’03” segue 24,42m em linha reta a 1,0m ao lado esquerdo da tubulação de aço d’água confrontando a direita com a Área “B2” até o ponto PB.54; deste ponto para esquerda com ângulo de 170°38’08” segue uma curva de raio longo a esquerda com raio de 73,25m e ângulo de 74°48’37” a esquerda da tubulação de aço d’água confrontando a direita com a área “B2” até o ponto PB.53; deste ponto para a esquerda com ângulo interno de 175°02’56” segue 8,06m em linha reta a 1,0m ao lado esquerdo da tubulação de aço d’água confrontando a direita com a Área “B5” até o ponto PB.55; deste ponto para a direita com ângulo interno de 171°32’17” segue 257,86m em linha reta a 1,0m da lateral esquerda da tubulação de aço d’água confrontando a direita com a área “B5” até o ponto PB.56; deste ponto para a esquerda com ângulo interno de 135°03’40” segue 11,75m em linha reta confrontando a direita com a Área “B5” até o ponto PB.57; deste ponto para a direita com ângulo interno de 135°03’40” segue 43,50m em linha reta até o ponto PB.58, na margem esquerda do rio Pirapetinga, próximo a locação da subestação de bombas de captação d’água para ETA da Fábrica Planta Norte da Servatis S/A; deste ponto desce rio abaixo uma longa poligonal na margem esquerda do rio Pirapetinga até o ponto P.4B. CADASTRO NA PREFEITURA: 24.4.22.08.07.000. PROPRIETÁRIA: SERVATIS S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 06.697.008/0001-35, com sede na Rodovia Presidente Dutra, Km 300,5, s/nº, Fazenda



da Barra, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 2482 desta Serventia. Resende, 13 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.

AV-1-3324 – CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta em face ao desmembramento averbado nesta data no ato AV-53 da matrícula 2482 desta Serventia. Resende, 13 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.

AV-2-3324 - CONSIGNAÇÃO: Consta registrado em 26/04/06 no ato R.39 da matrícula 2482 (registro anterior) Hipoteca de 1º Grau assim descrita: Pela Escritura Pública de Contrato de Financiamento mediante abertura de crédito nº 06.2.0072.1 e Escritura de aditivo ao contrato de financiamento, lavradas no 1º Serviço Notarial de Resende, no livro 197, folhas 108/147 e livro 198, folhas 021/057 respectivamente, prenotada em 20 de abril de 2006, sob o nº 5058 às folhas 147 do livro 1A, fica registrada a HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel dada por SOLUCIA S.A., com sede na Rodovia Presidente Dutra Km 300,5, s/nº, bairro Fazenda da Barra, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 06.697.008/0001-35 em favor do BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL – BNDES, empresa pública federal, com sede em Brasília, Distrito federal, e serviços na cidade do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile nº 100, inscrito no CNPJ sob nº 33.657.248/0001-89, pelo valor de R\$46.315.103,00 (quarenta e seis milhões trezentos e quinze mil e cento e três reais) dividido em 4 (quatro) sub créditos: Sub crédito "A" no valor de até R\$23.964.503,00 (vinte e três milhões, novecentos e sessenta e quatro mil e quinhentos e três reais), sub crédito "B" no valor de R\$ 10.307.700,00 (dez milhões, trezentos e sete mil e setecentos reais), sub crédito "C" no valor de R\$ 9.752.900,00 (nove milhões, setecentos e cinquenta e dois mil e novecentos reais) e sub crédito "D" no valor de R\$ 2.290.000,00 (dois milhões e duzentos e noventa mil reais). DOS JUROS E FORMA DE PAGAMENTO: Sobre o principal da dívida incidirão juros de 2% (dois por cento) ao ano (a título de remuneração), acima da Taxa de Juros de Longo Prazo – TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, observada a seguinte sistemática: I. Quando a TJLP for Superior a 6% (seis por cento) ao ano: a) o montante corresponde à parcela da TJLP que vier exceder 6% (seis por cento) ao ano será capitalizado no dia 15 (quinze) de cada mês da vigência do Contrato e no seu vencimento ou liquidação, deslocando-se para o primeiro dia útil subsequente todo vencimento que ocorra em sábados, domingos ou feriados nacionais, inclusive os bancários, sendo os encargos calculados até essa data, e se iniciando, também a partir dessa data, o período seguinte regular de apuração e cálculo dos encargos, e apurado mediante a incidência do seguinte termo de capitalização sobre o saldo devedor, aí considerados todos os eventos financeiros ocorridos no período: $TC = [(1+TJLP)/1,06]^{n/360} - 1$, sendo: TC -- termo de capitalização; TJLP – Taxa de Juros de Longo Prazo, divulgada pelo Banco Central do Brasil; e n – número de dias existentes entre a data do evento financeiro e a data de capitalização, vencimento ou liquidação da obrigação, considerando-se como evento financeiro todo e qualquer fato de natureza financeira do qual resulte ou possa resultar alteração do saldo devedor do Contrato. b) O percentual de 2% (dois por cento) ao ano acima da TJLP (remuneração), acrescido da parcela não capitalizada da TJLP de 6% (seis por cento) ao ano, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros ou na data de vencimento ou liquidação do Contrato, observado o disposto na alínea "a", e considerado, para o cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas. II – Quando a TJLP for igual ou inferior a 6% (seis por cento) ao ano: O percentual de 2% (dois por cento) ao ano acima da TJLP (remuneração), acrescido da própria TJLP, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros ou na data de vencimento ou liquidação do Contrato, sendo considerado, para o cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade. O montante apurado nos termos do inciso I, alínea "a" que será capitalizado, incorporando-se ao principal da dívida, será exigível da seguinte forma: Sub crédito A" em 84 (oitenta e quatro) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo deste sub crédito, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15 (quinze) de abril de 2007 e a última em 15 (quinze) de março de 2014. Sub crédito "B", "C" e "D": em 78 (setenta e oito) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo dos respectivos Sub créditos, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15 (quinze) de outubro de 2007 e a última em 15 (quinze) de março de 2014. O montante apurado nos termos do inciso I, alínea "b"; ou do inciso II será exigível da seguinte forma: Sub crédito "A": trimestralmente, no dia 15

(CONTINUAÇÃO DO ATO AV-2): (quinze) dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano no período compreendido entre 15 de março de 2006 e 15 de março de 2007, e mensalmente, a partir do dia 15 de abril de 2007, inclusive, juntamente com as parcelas de amortização do principal e no vencimento ou liquidação do contrato; Sub crédito "B", "C" e "D": trimestralmente, no dia 15 (quinze) dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, no período compreendido entre 15 de março de 2006 e 15 de setembro de 2007, e mensalmente, a partir do dia 15 de outubro de 2007, inclusive, juntamente com as parcelas de amortização do principal e no vencimento ou liquidação do contrato. O terreno foi avaliado em R\$ 3.146.000,00 (três milhões, cento e quarenta e seis mil reais), as edificações avaliadas em R\$ 7.540.120,00 (sete milhões, quinhentos e quarenta mil e cento e vinte reais), e o conjunto de máquinas e equipamentos descritos no contrato foram avaliados em R\$ 26.547.000,00 (vinte e seis milhões quinhentos e cinquenta e sete mil reais). Resende, 13 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.

AV-3-3324 - CONSIGNAÇÃO: Consta registrado em 27/04/06 no ato R.40 da matrícula 2482 (registro anterior) Hipoteca de 2º Grau assim descrita: Pela Escritura Pública de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Real e Escritura de Aditivo à escritura de contrato de abertura de crédito fixo nº 172171.01, lavradas no 1º Serviço Notarial de Resende, no livro 197, folhas 148/187 e livro 198, folhas 058/059 respectivamente, prenotada em 24 de abril de 2006, sob o nº 5059 às folhas 147 verso do livro 1A, fica registrada a HIPOTECA EM 2º GRAU do imóvel dada por SOLUCIA S.A., com sede na Rodovia Presidente Dutra Km 300,5, s/nº, Bairro Fazenda da Barra, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 06.697.008/0001-35 em favor do BANCO ABN AMRO REAL S.A., com sede na Av. Paulista nº 1374, 3º andar, Estado de São Paulo, Município de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$15.438.400,00 (quinze milhões quatrocentos e trinta e oito mil e quatrocentos reais). PRAZOS: O prazo de carência é de 03 (três) meses, contados a partir do dia 15 (quinze) subsequente à data da formalização jurídica da operação, vencendo-se o encargo em parcelas mensais e sucessivas, sendo o vencimento da primeira parcela em 15/06/2006. A primeira parcela do principal vence em 15/07/2006 e a última em 15/03/2014, sendo que as prestações são mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortizações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao do término do prazo de carência. JUROS: Taxa de juros de 4% (quatro por cento) a.a, acima da TJLP, divulgada pelo BACEN, incluído o "Del Credere" de 3,00% (três por cento) a.a, observada a seguinte sistemática: I – O montante corresponde à parcela da taxa de juros de longo prazo – TJLP que vier a exceder a 6% (seis por cento) ao ano será capitalizado no dia 15 (quinze) de cada mês de vigência do contrato e o seu vencimento ou liquidação, e apurado mediante a incidência do seguinte termo de capitalização sobre o saldo devedor, ai considerados todos os eventos ocorridos no período: $TC = [(1+TJLP)/1,06]^{n \cdot 360} - 1$, sendo: TC – termo de capitalização; TJLP – Taxa de Juros de Longo Prazo, divulgada pelo Banco Central do Brasil; e n – número de dias existentes entre a data do evento financeiro e a data e a data de capitalização, vencimento ou liquidação da obrigação, considerando-se como evento financeiro todo e qualquer fato de natureza financeira do qual resulte ou possa resultar alteração do saldo devedor do Contrato. O montante referido neste inciso, que será capitalizado, incorporando-se ao principal da dívida, será exigível juntamente com as parcelas de principal. II – Quando a taxa de juros de longo prazo – TJLP for superior a 6% (seis por cento) ao ano: o percentual de juros fixado de 4% (quatro por cento) a.a, incluído o "Del Credere" de 3,00% (três por cento) ao ano, acrescido da parcela não capitalizada da TJLP de 6% (seis por cento) ao ano, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros mencionados, ou na data de vencimento ou liquidação do contrato observado o disposto no inciso I acima e considerando para cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas, III – quando a TJLP for igual ou inferior a 6% (seis por cento) ao ano: O percentual de juros de 4% (quatro por cento) ao ano, incluído o "Del Credere" de 3,00% (três por cento) ao ano, acrescido da própria TJLP, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros mencionados, ou na data de vencimento ou liquidação do contrato, sendo considerado, para cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas; o montante apurado nos termos dos incisos II ou III, conforme o caso,



(CONTINUAÇÃO DO ATO AV-3): será exigível trimestralmente durante o prazo de carência e, mensalmente, durante o período de amortização, juntamente com as prestações do principal, e no vencimento ou liquidação do contrato. O terreno foi avaliado em R\$ 3.146.000,00 (três milhões, cento e quarenta e seis mil reais), as edificações avaliadas em R\$ 7.540.120,00 (sete milhões, quinhentos e quarenta mil e cento e vinte reais), e o conjunto de máquinas e equipamentos descritos no contrato foram avaliados em R\$ 26.547.000,00 (vinte e seis milhões quinhentos e quarenta e sete mil reais). Resende, 13 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.

AV-4-3324 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado em 19/03/07 no ato AV.45 da matrícula 2482 (registro anterior) renegociação da dívida hipotecária em 1º grau objeto do ato R.39 assim descrita: Nos termos da escritura lavrada em 09/03/2007 nesta Serventia, Livro 032, fls. 128/134, protocolada sob o n. 5200, em 14/03/2007, fica averbado que o BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL – BNDES e a SERVATIS S/A, já qualificadas no referido ato, acordaram reduzir o valor global do crédito garantido pela hipoteca objeto do ato R-7 de R\$ 46.315.103,00 para R\$ 36.761.350,69, em valores apurados na data-base de 14/03/2006. Em consequência ao pactuado, acordaram em I – Transferir R\$ 753.947,69 apurados na data-base de 14/03/2006, do Subcrédito “B” do contrato, para o Subcrédito “C”, que passará de R\$ 9.752.900,00 para R\$ 10.506.847,69, em valores apurados na data-base de 14/03/2006; e, II – Cancelar o saldo do Subcrédito “B”, de R\$ 9.553.752,31, apurado na data-base de 14/03/2006. No referido 2º aditivo foram alteradas também as cláusulas 1ª, 2ª, 3ª, 6ª, 10ª e 13ª do contrato original, alterando os seguintes elementos consignados no registro anterior: AMORTIZAÇÃO: O principal da dívida decorrente de cada Subcrédito deve ser pago ao BNDES da seguinte forma: I – Subcrédito “A”: em 84 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo deste Subcrédito, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15/10/2007 e a última em 15/09/2014, observado o disposto na Cláusula Nona; e, II – Subcréditos “C” e “D”: em 78 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo dos respectivos Subcréditos, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15/10/2007 e a última em 15/03/2014, observado o disposto na Cláusula Nona. A beneficiária se compromete a liquidar em 15/09/2014, com as últimas prestações da amortização, todas as obrigações do presente Contrato. JUROS: Sobre o principal da dívida da BENEFICIÁRIA incidirão juros de 2% (dois por cento) ao ano (a título de remuneração), acima da Taxa de Juros de Longo Prazo – TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, observada a seguinte sistemática. I – Quando a TJLP for superior a 6% (seis por cento) ao ano: a) O montante corresponde à parcela da TJLP que vier a exceder 6% (seis por cento) ao ano será capitalizado no dia 15 (quinze) de cada mês da vigência deste Contrato e no seu vencimento ou liquidação, observado o disposto na Cláusula Nona, e apurado mediante a incidência do seguinte termo de capitalização sobre o saldo devedor, aí considerados todos os eventos financeiros ocorridos no período: $TC = [(1 + TJLP)/1,06]^{n360} - 1$ (termo de capitalização igual a, abre colchete, razão entre a TJLP acrescida da unidade, e um inteiro e seis centésimos, fecha colchete, elevado à potência correspondente à razão entre “n” e trezentos e sessenta, deduzindo-se de tal resultado a unidade), sendo: TC – termo de capitalização; TJLP – Taxa de Juros de Longo Prazo, divulgada pelo Banco Central do Brasil; e n – número de dias existentes entre a data do evento financeiro e a data de capitalização, vencimento ou liquidação da obrigação, considerando-se como evento financeiro todo e qualquer fato de natureza financeira do qual resulte ou possa resultar alteração do saldo devedor deste Contrato. b) O percentual de 2% (dois por cento) ao ano acima da TJLP (remuneração), referido ao “caput” desta Cláusula, acrescido da parcela não capitalizada da TJLP de 6% (seis por cento) ao ano, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros mencionadas no Parágrafo Segundo ou na data de vencimento ou liquidação deste Contrato, observado o disposto na alínea “a”, e considerado, para o cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas. II – Quando a TJLP for igual ou inferior a 6% (seis por cento) ao ano: O percentual de 2% (dois por cento) ao ano acima da TJLP (remuneração), referido no “caput” desta Cláusula, acrescido da própria TJLP, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros mencionadas no Parágrafo Segundo ou na data de vencimento ou liquidação deste Contrato, sendo considerados, para o cálculo diários de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas. PARÁGRAFO PRIMEIRO: O montante referido no inciso I, alínea “a”,

MAT: 3324

Ficha nº 03

(CONTINUAÇÃO DO ATO AV-4): que será capitalizado, incorporando-se ao principal da dívida será exigível nos termos da Cláusula Sexta. PARÁGRAFO SEGUNDO: O montante apurado nos termos do inciso I, alínea "b", ou do inciso II será exigível da seguinte forma: I. Subcrédito "A": trimestralmente no dias 15 (quinze) dos meses de março, junho, setembro e dezembro, no período compreendido entre 15 de março de 2006 e 15 de dezembro de 2006, e mensalmente, a partir do dia 15 de outubro de 2007, inclusive, juntamente com as parcelas de amortização do principal e no vencimento ou liquidação deste Contrato, observado o disposto na Cláusula Nona; II. Subcréditos "C" e "D": trimestralmente, no dia 15 (quinze) dos meses de março, junho, setembro e dezembro, no período compreendido entre 15 de março de 2006 e 15 de dezembro de 2006, e mensalmente a partir do dia 15 de outubro de 2007, inclusive, juntamente com as parcelas de amortização do principal e no vencimento ou liquidação deste Contrato, observado o disposto na Cláusula Nona. PARÁGRAFO TERCEIRO: O montante apurado nos termos do inciso I, alínea "b", ou do inciso II, do "caput" desta Cláusula, no período compreendido entre 15 de dezembro de 2006 e 15 de setembro de 2007, será capitalizado mensalmente, sendo exigível nos termos da Cláusula Sexta. Resende, 13 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.

AV-5-3324 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado em 19/03/07 no ato AV.46 da matrícula 2482 (registro anterior) renegociação da dívida hipotecária em 2º grau objeto do ato R.40 assim descrita: Nos termos da escritura lavrada em 09/03/2007 nesta Serventia, Livro 032, fls. 128/134, protocolada sob o n. 5201, em 14/03/2007, fica averbado que o BANCO ABN AMRO S/A e a SERVATIS S/A, já qualificadas no referido ato, aditaram o contrato original, tendo por objetivo as seguintes condições: - (a) o reescalonamento da dívida da creditada, mediante suspensão, no período de 15/01/2007 a 15/06/2007, da amortização dos Subcréditos "A" e "B", mantido nesse período o pagamento mensal dos juros, e reinício da amortização em 15/07/2007 com término em 15/03/2014; - (b) a inclusão do Subcrédito "C", no valor de R\$ 16.500.000,00, a ser provido com recursos ordinários do BNDES, mediante repasse à creditada, com a finalidade de renovar as obrigações decorrentes dos contratos nºs 52.4134497, 006.00438706, 600686306 e 604387061. No referido 2º aditivo foram alteradas também cláusulas do contrato original, alterando os seguintes elementos consignados no registro anterior: PRAZOS - 5. Deverão ser observados os seguintes prazos: 5.1. Utilização do Subcrédito "C": Até 12 (doze) meses, contados da data da formalização jurídica da operação. 5.2. Carência do Subcrédito "C": 12 (doze) meses, contados a partir do dia 15 (quinze) subsequente à data da formalização jurídica da operação. 5.3. Amortização dos Subcréditos "A" e "B": de 15 de junho de 2006 a 15 de março de 2014, com suspensão da amortização durante o período de 15 de janeiro de 2007 a 15 de junho de 2007. 5.4. Amortização do Subcrédito "C": 36 (trinta e seis) meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao do término do prazo de carência. JUROS - 6. Incidirão juros calculados na forma a seguir discriminada: 6.1. Juros sobre o Subcrédito "A" e "B" calculados dia a dia sobre o saldo devedor atualizado dos Subcréditos "A" e "B", sendo exigíveis mensalmente no prazo de amortização mencionado na Cláusula Quinta, inclusive durante o período de suspensão da amortização. 6.2. Juros sobre o Subcrédito "C" às seguintes taxas: (I) - a serem cobrados ao ABN AMRO pelo BNDES: 1% (um por cento) ao ano (a título de remuneração), acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil; e (II) - a serem cobrados à CREDITADA pelo ABN AMRO: 4% (quatro por cento) ao ano (a título de remuneração), acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil. Os juros serão calculados dia a dia sobre o saldo devedor atualizado do Subcrédito "C", capitalizados mensalmente durante o prazo de carência, e exigíveis, mensalmente, durante o período de amortização, juntamente com as prestações do principal. Resende, 13 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.

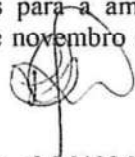
AV-6-3324 - CONSIGNAÇÃO: Consta registrado em 24/08/12 no ato R-49 da matrícula 2482 (registro anterior) Penhora assim descrita: TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado de registro de Penhora nº 1062/2012/MND de 26/07/12, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível



(CONTINUAÇÃO DO ATO AV-6): desta comarca, prenotado sob o nº 6432 em 17/08/12, extraído dos autos do Processo nº 0006161-03.2011.8.19.0045, na qual constam como réus: Servatis S/A, Ulrich Meier, Rita de Cássia Souza Marques de Lima, Uataul Teixeira de Lima, Marcos Tadeu de Castro e Patrícia Azevedo Macedo. DEPOSITÁRIO: SERVATIS S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 06.697.008/0001-35, com sede na Rodovia Presidente Dutra, s/nº, Km 300,5, Fazenda da Barra, nesta cidade. VALOR DA DÍVIDA: R\$30.300.000,00. EXEQUENTE: BANCO SANTANDER, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041/2235, Bloco A, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP. EXECUTADO: SERVATIS S/A, já qualificada anteriormente. Resende, 13 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino

AV-7-3324 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado em 03/09/12 no ato AV-50 da matrícula 2482 (registro anterior) Acordo Judicial referente à dívida hipotecária de 1º grau assim descrito: Nos termos do requerimento de 18/07/12, instruído pelo Acordo de 27/04/12, homologado por Sentença de 08/05/12, assinada pelo MM Juiz de Direito da 1ª Vara Federal desta comarca, Dr. Paulo Pereira Leite Filho, prenotado sob o nº 6436 em 21/08/12, fica averbado que o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES e a Servatis S/A acordaram o seguinte: VALOR DA DÍVIDA: Confissão do valor de R\$47.856.656,54, relativo ao saldo devedor total do contrato de financiamento mediante abertura de crédito nº 06.2.0072.1, de 14/03/06 e seus aditivos, na data base de 15/03/11, assim discriminado: Subcrédito A no valor de R\$35.074.540,98; Subcrédito B no valor de R\$12.782.115,56. JUROS: Sobre o principal da dívida da DEVEDORA incidirão juros de 2 % ao ano (a título de renumeração), acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, observada a seguinte sistemática: I - Quando a TJLP for superior a 6% (seis por cento) ao ano: a) O montante correspondente à parcela da TJLP que vier a exceder 6% (seis por cento) ao ano será capitalizado no dia 15 (quinze) de cada mês da vigência do Acordo Judicial e no seu vencimento ou liquidação, observado o disposto na Condição Geral nº 12, e apurado mediante a incidência do seguinte termo de capitalização sobre o saldo devedor, aí considerados todos os eventos financeiros ocorridos no período: $TC = [(1 + TJLP)/1,06]^{n \cdot 360} - 1$ (termo de capitalização igual a, abre colchete, razão entre a TJLP acrescida da unidade, e um inteiro e seis centésimos, fecha colchete, elevado à potência correspondente à razão entre n e trezentos e sessenta, deduzindo-se de tal resultado a unidade), sendo: TC - termo de capitalização; TJLP - Taxa de Juros de Longo Prazo, divulgada pelo Banco Central do Brasil; e N - número de dias existentes entre a data do evento financeiro e a data de capitalização, vencimento ou liquidação da obrigação, considerando-se como evento financeiro todo e qualquer fato de natureza financeira do qual resulte ou possa resultar alteração do saldo devedor do Acordo Judicial; b) O percentual de 2% ao ano acima da TJLP (remuneração), referido no "caput" desta Condição, acrescido da parcela não capitalizada da TJLP de 6% ao ano, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros mencionadas no Parágrafo Segundo ou na data de vencimento ou liquidação do Acordo Judicial, observado o disposto na alínea "a", e considerado, para o cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas. II - Quando a TJLP for igual ou inferior a 6% ao ano: O percentual de 2% ao ano acima da TJLP (remuneração), referido no "caput" desta Condição, acrescido da própria TJLP, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros mencionadas no Parágrafo Segundo ou na data de vencimento ou liquidação do Acordo Judicial, sendo considerado, para cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas. O montante referido no inciso I, alínea "a", que será capitalizado, incorporando-se ao principal da dívida, será exigível nos termos da Condição Geral nº 9. O montante apurado nos termos do inciso I, alínea "b", ou do inciso II será: Para o Subcrédito A: capitalizado mensalmente no período compreendido entre a data-base e o dia 15 do trigésimo sexto mês subsequente à data da formalização do acordo e exigível mensalmente a partir do dia 15 do trigésimo sétimo mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial, juntamente com as prestações de amortização do principal e no vencimento ou liquidação do Acordo Judicial, observando o disposto na Condição Geral nº 12; e Para o Subcrédito B: capitalizado mensalmente no período compreendido entre a data-base e o dia 15 do centésimo vigésimo mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial e exigível em prestação única, com vencimento no dia 15 do centésimo vigésimo primeiro mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial, juntamente com a prestação única de amortização, e no vencimento ou liquidação do Acordo Judicial, passível de dispensa condicionada à quitação integral das obrigações financeiras relativas ao Subcrédito

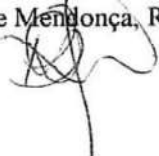
(CONTINUAÇÃO DO ATO AV-7): A, observando o disposto na Condição Geral nº 12. **PROCESSAMENTO E COBRANÇA DA DÍVIDA:** A cobrança do principal e encargos será feita mediante Aviso de Cobrança expedido pelo BNDES, com antecedência, para a devedora, liquidar aquelas obrigações nas datas de seus vencimentos. O não recebimento do Aviso de Cobrança não eximirá a devedora da obrigação de pagar as prestações de principal e os encargos nas datas estabelecidas no Acordo Judicial. **PRAZOS DE AMORTIZAÇÃO:** Subcrédito "A", a ser amortizado em 120 prestações mensais e sucessivas, de acordo com o seguinte cronograma: 36 prestações mensais e sucessivas fixas, cada uma no valor de R\$ 128.000,00, vencendo a primeira no dia 15 do primeiro mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial e a última no dia 15 do trigésimo sexto mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial; 84 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 15 do trigésimo sétimo mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial e a última no dia 15 do centésimo vigésimo mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial, sendo cada uma destas prestações correspondentes em valor a 1/84 do saldo devedor vincendo no dia 15 do trigésimo sexto mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial. Subcrédito B, a ser amortizado em prestação única, com vencimento no dia 15 do centésimo vigésimo primeiro mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial. **Dispensa Condicionada do Subcrédito "B":** Verificado o integral cumprimento das obrigações financeiras estabelecidas para a amortização do subcrédito A, o subcrédito B terá seu pagamento dispensado. Resende, 13 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.



R-8-3324 – **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Penhora nº MAN.0901.001232-8/2012 de 26/06/12, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Federal desta comarca, extraído dos autos do Processo nº 0000067-83.2011.4.02.5109 (2011.51.09.000067-1), prenotado sob o nº 6504 em 19/11/12. **DEPOSITÁRIO:** ANTÔNIO CARLOS MARQUES DA CONCEIÇÃO, portador do RG nº 15182398 – 4 expedido pela SSP/SP, residente na Rod. Pres. Dutra, Km 300,5, Fazenda da Barra, nesta cidade, representante legal da empresa ora executada. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$47.856.656,54. **EXEQUENTE:** BNDES – BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SOCIAL, já qualificada anteriormente. **EXECUTADA:** SERVATIS S/A, já qualificada anteriormente. Resende, 27 de fevereiro 2013. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.

Emolumentos recebidos: Isento.

(R).1 ato
RTE00459 Y00



SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 4º OFÍCIO DE RESENDE

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula a que se refere, constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel.

Selo de Fiscalização Eletrônico **EAKX89374 BBC**

Consulte a validade do selo em:

<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valor: 77,18.

Resende -RJ, 11/09/2014.


Fernanda Siqueira de Mendonça
Substituta - Matr.: 94/12029

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE RESENDE-RJ
Rua João B. V. de Moraes, 154
Barbosa Lima
FERNANDA SIQUEIRA DE MENDONÇA
Substituta - Matr.: 94/12029