

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº. 6530/78, Resolução COFECI nº. 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº. 001/11

Dezembro/2020

**IMÓVEL AVALIANDO:** Imóvel Comercial/Industrial, Avenida X, nº. 501(Fundos), lotes 13 a 18 da Quadra ATD. 1/2 do Loteamento "**DISTRITO INTEGRADO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE CUIABA - DIICC**" Área Total do Terreno 5.760,00 m<sup>2</sup> (Desmembrada de área maior) de propriedade da empresa **COTTON KING LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 04.060.784/0001-02, sociedade limitada, sediada na Avenida X, nº. 501, sala nº. 02, Distrito Industrial, município de Cuiabá/MT.

**FINALIDADE DO PARECER:** Este Parecer Técnico tem finalidade determinar o valor de mercado para **COMERCIALIZAÇÃO**.

**INTERESSADO/SOLICITANTE:** ZAPAZ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA, CNPJ sob Nº 24.297.807/0001-04.



Vista do Imóvel Avaliando



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### SUMÁRIO

1. ABREVIATURAS	2
2. FINALIDADE	2
3. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
4. NÚMERO DESTE PARACER (PTAM)	3
5. DA COMPETÊNCIA	3
6. INSTITUTOS NORMATIVOS	4
7. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
8. DATA DA VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO	5
9. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO	5
10.A PROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
11. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	6
12. PESQUISAS DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	6
13. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	7
14. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.	8
15. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO	9
16. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO IMÓVEL E AO TRABALHO REALIZADO	9
17. DATAS	10
18. NOTAS	10
19. CONCLUSÃO	10
20. ANEXOS	12



## PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### 1. ABREVIATURAS

**ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas

**Art.** – Artigo

**ATC** – Área Total Construída

**AT** – Área do Terreno

**ATT** – Área Total do Terreno

**CNAI** – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

**COFECI** – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis

**CRECI-MT** – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de MT

**DIICC** – Distrito Integrado Industrial e Comercial de Cuiabá

**FF/FO** - Existência de Preço Tipo Oferta ou Fonte

**FI** - Fator de Localização

**IA** – Imóvel em avaliando

**IPTU** – Imposto Predial, Territorial Urbano

**m<sup>2</sup>** - Metro Quadrado

**NBR** – Normas Brasileiras

**PTAM** – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10** – Imóveis referenciais

**VLR** – Valor de Liquidação Forçada

### 2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem finalidade determinar o valor de mercado para **COMERCIALIZAÇÃO** do Imóvel Comercial/Industrial, Avenida X nº. 501 (Fundos) lotes 13 a 18 da Quadra ATD. 1/2 do Loteamento "**DISTRITO INTEGRADO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE CUIABA - DIICC**" Área Total do Terreno 5.760,00 m<sup>2</sup>, de propriedade da Empresa **COTTON KING LTDA**, sociedade limitada, sediada na Avenida X, nº. 501, sala nº. 02, Distrito Industrial, município de Cuiabá/MNPJ/MF sob





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM AFS 068/2020**  
**Ademir Ferreira da Silva CRECIMT 3769-F**

nº. 04.060.784/0001-02, arquivado na JUCEMAT NIRE 51.200.756.127, imóvel este inscrito nos termos da **Matricula Nº. 55.648**, Livro 2, 5º. Serviço Notarial e Registro de Imóveis Registro Geral – da 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá da Comarca da Capital do Estado de Mato Grosso, cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT, como **Contribuinte nº. 05.8.23.033.2306.001**.

### **3. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

**ZAPAZ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA**, portadora do CNPJ sob Nº 24.297.807/0001-04, com endereço comercial à Avenida Historiador Rubens de Mendonça nº. 2000, Edifício Empresarial Cuiabá, Sala 104, 1º. Andar CEP: 78.050-000, Cuiabá/MT.

### **4. NÚMERO DESTA PARACER TÉCNICO**

PTAM – AFS 068/2020

### **5. DA COMPETÊNCIA**

Este Parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1.978 (D.O.U de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º. O qual versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de Imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº. 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º. O qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicial”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que **“ A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”**.

### **6. INSTITUTOS NORMATIVOS**

3





Este Parecer segue rigorosamente os institutos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução – COFECI nº. 1066/2007 e Ato Normativo nº. 001/2011.

## **7. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Imóvel Comercial/Industrial, Avenida X lotes 13 ao 18 da Quadra ATD. 1/2 do Loteamento **“DISTRITO INTEGRADO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE CUIABA”** com os seus limites e confrontações que obedecem ao Memorial Descritivo, assinado por Benedito Antônio Delfino, e são os seguintes: DESCRIÇÃO PERIMETRAL DA ÁREA DESMEMBRADA PARA SAINT'GERMANY AGROINDUSTRIAL S/A e transmitida à **COTTON KING LTDA**, conforme R12/55.648 – Protocolo nº. 196.551 de 11/12/2007 – 5.760,00 m<sup>2</sup>, MP1 MP2 (Confinante – Fundos da área remanescente da PYRAMID CONFECÇÕES atual de propriedade da COTTON KING LTDA). O marco MP 1, é coincidente com o MP 4 da área remanescente e a partir do marco MP 1 a divisa segue com fundos da área remanescente de propriedade da Pyramid Confecções S/A – Atual proprietário Cotton King Ltda, ou ainda, no rumo magnético 33° 13'00" SW, e numa distância de 72,00m, quando atinge o marco MP2. MP2 – MP3;. (Confinando com área da Saint'Germany Agroindustrial S/A., adquirida por Cotton King Ltda. No marco MP 2, a divisa deflete a esquerda, com um ângulo de 90°00'00", confinando com o lote de propriedade Saint'Germany Agroindustrial S/A adquirida por Cotton King Ltda, no rumo magnético de 56°47'00"SE, numa distância de 80,00 m, quando atinge o marco MP 3. MP3 – MP4 (Confinantes – Fundos com a área da Secretaria de Industria e Comércio do Estado de Mato Grosso (Distrito Industrial). No marco MP 3, a divisa deflete a esquerda, confinando com área da Secretaria de Industria e Comercio do Estado de Mato Grosso (Distrito Industrial. No marco MP 3, a divisa reflete a esquerda, confinando com área da Secretaria de Industria e Comércio do Estado de Mato Grosso (Distrito Industrial), no rumo magnético de 33°13'00"NE e numa distância de 72,00 m, quando atinge o MP 4. MP 4 – MP4 – MP1(Confinante – com área da Pyramid Confecções S/A no marco MP 4, a divisa deflete a esquerda, com um ângulo interno de 90°00'00", confinando com o lote de propriedade da Pyramid Confecçõ/es S/A adquirida por Cotton King Ltda, no rumo magnético de 56°47'00"NW e numa distância de 80,00 m, quando atinge o MP 1, ou seja, o marco inicial deste memorial descritivo.

### **7.1. Áreas do Imóvel Avaliando**

#### **7.1.1. Terreno –**

**Área do Terreno Conforme Cadastro na Prefeitura Municipal de Cuiabá:**  
12.240,00 m<sup>2</sup>, sendo:

4



**Terreno 1:** 5.760,00 m<sup>2</sup>

#### 7.1.2 Benfeitorias=

01 Barracão com aproximadamente 350,00 m<sup>2</sup> de área, aberto e em estado de conservação que podemos classificar como sem valor comercial, dado ao estado avançado de conservação por abandono.

01 base para abastecimento de combustíveis, também com estado conservação que podemos classificar como sem valor comercial, dados em estado avançado de conservação por abandono

.01 Tanque com aproximadamente 2.700,00 m<sup>2</sup> de área, em estado de abandono, portanto sem valor comercial.

**OBS: Deixarão de constar para cálculo em razão do especificado neste item.**

#### 8. DATA DA VISTORIA DO IMÓVEL

O imóvel foi visitado "in loco" por este subscritor em companhia da Dra. Aline Barini responsável pela Liquidação Judicial do Imóvel, no dia 13/11/2020 no período da manhã, sendo conferido toda a área do imóvel, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualquer material utilizado em sua edificação. Nesta oportunidade realizou-se um amplo levantamento fotográfico que posteriormente auxiliou na determinação de valores dos bens, fazendo parte integrante deste parecer.

#### 9. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

A Rua X, onde está situado o imóvel, é uma das mais importantes da região onde estão instaladas diversas industrias e comércio, todas construções horizontais, dá acesso, à Rua O ou Imigrantes e Rua A Av. Pedro Paulo Farias e Av. Fernando Correa da Costa/BRs 364/163. Onde se encontra concentrados, centro comercial, vários pontos de ônibus, padarias, supermercados, agência dos correios, farmácias, agência de diversos grandes, postos de combustíveis. Esta região possui melhoramentos públicos como pavimentação, rede de telefonia, rede de eletricidade, rede de tv, rede de internet, rede de água e esgoto.





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM AFS 068/2020**  
**Ademir Ferreira da Silva CRECIMT 3769-F**

A região tem acesso facilitado devido à proximidade com a Avenida Fernando Correa da Costa e Br. 364/163, com destino a Rondonópolis e Campo Grande, São Paulo.

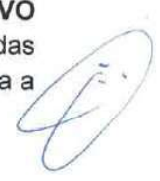
## **10. APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

O Distrito Industrial Integrado e Comercial da Capital caracteriza-se por ser uma região em franco desenvolvimento e por se situar num dos pontos mais procurados no ramo imobiliário da Capital e maior cidade de MT, reúne grandes atributos por ser hoje polo Industrial, Comercial e de Serviços, do Estado. Com a economia em recuperação a cidade será reconhecida como uma grande oportunidade de investimento e consolidará a cada dia um mercado profissional em constante ascensão.

No momento classifico o imóvel no estado em que se encontra em razão de sua depreciação dado o seu estado de depreciação necessitando de **"REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR"**, que conforme a Tabela de Ross-Heidecke está classificado com o Código H, devido ao péssimo estado de conservação do mesmo. Verifiquei que alguns Blocos foram acometidos de incêndio, chegando a comprometer a sua estrutura, ficando, portanto, quase que totalmente comprometida, o que poderá oferecer dificuldades para sua negociação futura.

## **11. METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/2007, o Anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da Avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o **"MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO"**, para o cálculo do terreno. Para o cálculo das edificações utilizou-se o **CUSTO DE REEDIÇÃO** - Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.



## **12. PESQUISAS DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS**

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 11 (onze) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados no item Anexos, e foi realizada entre os dias 12 a 20 de novembro de 2020.

### **RELAÇÃO DE IMÓVEIS REFERÊNCIAIS**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM AFS 068/2020**  
**Ademir Ferreira da Silva CRECINT 3769-F**

Item	Endereço	Código	Contato	Fone	Valor	m <sup>2</sup>
R1	Distrito Indl - Rua P	201293864	MGF Imóveis	Site	1.000.000,00	5.000,00
R2	Distrito Indl. -	145473402	MGF Imóveis	Site	2.100.000,00	11.000,00
R3	Distrito Indl -	494437710	MGF-Imóveis	Site	2.160.000,00	7.200,00
R4	Distrito Indl	BROTR111025	BRHouseCbá	3027-8500	5.403.999,00	16.284,00
R5	Distrito Indl Br 364	00776	ADMMETTA	3621-1060	3.000.000,00	6.780,00
R6	Distrito Indl - Rua I	TE 0029	M. Biancardin	98404-0805	6.000.000,00	21.000,00
R7	Distrito Indl - BR 364	02652	ADMMETTA	3621-1060	21.000.000,00	105.000,00
R8	Distrito Indl	02437	ADMMETTA	3621-1060	4.000.000,00	20.000,00
R9	Distrito Indl	114284971	MGF Imóveis	Site	2.000.000,00	11.000,00
R10	Distrito Indl - Rua F	Particular	Elizabet Ardis	99971-8569	2.000.000,00	10.800,00
R11	Distrito Indl - Rua F	Particular	Elizabet Ardis	99971-8569	1.800.000,00	7.000,00

### **13. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES**

Homogeneização de amostras é uma técnica realizada por meio de fatores que consiste em proceder modificações nos preços de cada elemento da amostra decorrentes da alteração dos diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas,

Realizaremos a homogeneização das amostras procedendo da seguinte maneira:

#### **13.1. Existência de Preço Tipo Oferta ou Fonte**

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária a adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que "Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível quantifica-las pelo confronto com dados de transações"), portanto para este caso utilizamos o fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

#### **13.2. Fator de Localização (FI)**

Este fator expressa a variação do preço do m<sup>2</sup> de um local para outro. É admitido a utilização deste fator dentro do limite de 0,50 a 1,50. Neste caso utilizamos para as amostras 04 e 05 um fator redutor de 15% (quinze por cento), tendo em vista que os mesmos estão situados às margens da BR, região que concentram a principal parte comercial do Distrito.

### **14. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.**

7





#### 14.1. Cálculo da Média Aritmética do Valor do M<sup>2</sup> das Amostras

**Média Aritmética** = Soma do valor do m<sup>2</sup> das amostras / número de amostras.

**Média Aritmética** = R\$ 180,00 + R\$ 171,82 + R\$ 270,00 + R\$ 253,87 + R\$ 338,50 + R\$ 257,14 + R\$ 180,00 + R\$ 180,00 + R\$ 163,64 + R\$ 166,67 + R\$ 231,43 / 11 = R\$ 2.147,97 / 11 = R\$ 217,55.

**Média Aritmética = R\$ 217,55 (Duzentos e dezessete reais e cinquenta e cinco centavos).**

#### 14.2. Cálculo da Média Ponderada do Valor do M<sup>2</sup> das amostras

Com base na média aritmética arbitra-se um intervalo de tolerância para variação do valor do m<sup>2</sup> de cada uma das amostras em relação à Média Aritmética.

O Intervalo de Tolerância que usualmente é estabelecido em 20% em relação à Média Aritmética.

Estabelecendo-se os limites máximo e mínimo determinamos um intervalo a ser considerado, conseqüentemente eliminando-se as amostras que possuem o valor do m<sup>2</sup> fora deste intervalo. As amostras eliminadas representam as anomalias que podem interferir no valor do imóvel.

Providenciamos a soma do valor quadrado de cada uma das amostras que restaram após a eliminação e dividimos pelo número de amostras obtendo-se a Média Ponderada ou Média Final.

**Média Ponderada** = Soma do valor do m<sup>2</sup> das amostras restantes / número de amostras.

Após a ponderação, tivemos as amostras 02, 03, 05, 09 e 10 fora do Intervalo de Tolerância, entre os valores de **R\$ 261,06** e **R\$ 174,04**, segue o mesmo quadro como seguir:

<b>Média Aritmética = (R\$ 217,55)</b>	<b>+ 20%</b>	<b>R\$ 261,06</b>
	<b>- 20%</b>	<b>R\$ 174,04</b>



**Média Ponderada** = R\$ 180,00 + R\$ 253,87 + R\$ 257,14 + R\$ 180,00 + R\$ 180,00 +  
R\$ 231,43 / 6 = R\$ 1.282,44 / 6 = R\$ 213,74.

**Média Ponderada** = R\$213,74 (Duzentos e treze reais e setenta e quatro centavos).

## 15.. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Pautado nos dados encontrados na homogeneização e na Média Ponderada/Média Final, estabelecimento, através de cálculos matemáticos simples, o valor final do imóvel.

Quando da determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, o Avaliador deverá proceder aos acréscimos e ou decréscimos, que constate necessários valendo-se da sua experiência e de sua percepção de mercado.

### 15.1. Valor de Mercado do Terreno

Área dos Terrenos = Área 1 = 5.760,00 m<sup>2</sup>.

Valor do m<sup>2</sup> de terreno = R\$ 213,74, encontrado na região.

**Valor de Mercado do Terreno** = Área do Imóvel x Valor do m<sup>2</sup>.

**Valor de Mercado do Terreno** = 5.760,00 m<sup>2</sup> x R\$ 213,74 = R\$ 1.231.146,14

**Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 1.231.000,00 (Um milhão duzentos e trinta e um mil reais).**

## 16. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO IMÓVEL E AO TRABALHO REALIZADO

São parte integrante deste Parecer, documentos contidos no item Anexos.

Salienta-se, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, considerando-se, assim, que este se encontra livre e desembaraçado.

Presumo que as informações que me foram prestadas são confiáveis e me foram fornecidas de boa-fé.





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM AFS 068/2020**  
**Ademir Ferreira da Silva CRECIMT 3769-F**

Ressalto que não existe, de minha parte, qualquer interesse particular no imóvel objeto desta avaliação.

**17. DATAS:**

- **Vistoria:** 12/11/2020
- **Pesquisa:** 12 a 20/11/2020
- **Do Laudo:** 09/12/2020.

**18. NOTAS**

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas, melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supra mencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesmas proximidades com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando necessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

**19. CONCLUSÃO**

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio de tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.231.000,00**

10



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM AFS 068/2020**  
**Ademir Ferreira da Silva CRECMT 3769-F**

**(Um milhão duzentos e trinta e um mil reais).**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário

Cuiabá (MT), 09 de dezembro de 2020.



**ADEMIR FERREIRA DA SILVA Perito Avaliador de Imóveis - CRECI 3769 - CNAI 0683 - CPF: 111.270.231-87 E-mail: [ademirferreirasilva5809@gmail.com](mailto:ademirferreirasilva5809@gmail.com) e Fone: (65) 99921-5110**





## 20. ANEXOS

- Declaração de Avaliação Mercadológico com Selo Certificador
- Planilha de Cálculo e Homogeneização das amostras
- Memorial Descritivo - DIICC
- Certidão da matrícula do imóvel do Cartório do Registro de Imóveis
- Mapa relativo ao plano diretor, planta de parcelamento, sistema viário, plantas de localização
- Relatório fotográfico do imóvel avaliando
- Documentos diversos (outras certidões, recibos de impostos, CCIR, etc.)
- Tabela de Vida Útil de Imóveis
- Tabela de Estado de Conservação
  
- Tabela de Ross-Heideck para depreciação de imóveis
  
- Planilha de Custos Unitários Básicos de Construção – SINDUSCON/MT.
  
- Currículo do Avaliador.



**Anexo V**

**C O F E C I**  
**19ª Região - Mato Grosso**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**


Nome do Corretor de Imóveis: Ademir Ferreira da Silva, CPF nº 11127023187, RG nº 1082507 SSP/MT, CRECI nº 3769, Endereço: Rua Luiz de Matos, 562 Cidade Alta, Cuiaba-MT. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: ZAPAZ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA

CUIABA-MT , 26 de Novembro de 2020

  
Assinatura do requerente

\_\_\_\_\_  
Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 001439



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 001439, 26 de Novembro de 2020





**PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO E DETERMINAÇÃO DE VALOR DO IA - COTHON KING**

Nº.AMOSTRA	VALOR	AREA	R\$ / M²	Melh.	F. Mult.	Local.	FO	VR TRATADO	R\$/M²
R1	1.000.000,00	5.000,00	200,00	1,00	1,00	1,00	0,90	900.000,00	180,00
R2	2.100.000,00	11.000,00	190,91	1,00	1,00	1,00	0,90	1.890.000,00	171,82
R3	2.160.000,00	7.200,00	300,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.944.000,00	270,00
R4	5.403.999,00	16.284,00	331,86	1,00	1,00	0,85	0,90	4.134.059,24	253,87
R5	3.000.000,00	6.780,00	442,48	1,00	1,00	0,85	0,90	2.295.000,00	338,50
R6	6.000.000,00	21.000,00	285,71	1,00	1,00	1,00	0,90	5.400.000,00	257,14
R7	21.000.000,00	105.000,00	200,00	1,00	1,00	1,00	0,90	18.900.000,00	180,00
R8	4.000.000,00	20.000,00	200,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.600.000,00	180,00
R9	2.000.000,00	11.000,00	181,82	1,00	1,00	1,00	0,90	1.800.000,00	163,64
R10	2.000.000,00	10.800,00	185,19	1,00	1,00	1,00	0,90	1.800.000,00	166,67
R11	1.800.000,00	7.000,00	257,14	1,00	1,00	1,00	0,90	1.620.000,00	231,43
R12									
<b>MÉDIA ARITIMÉTICA</b>								<b>217,55</b>	<b>2.393,06</b>

<b>MÉDIA HOMOGENEIZADA</b>									
<b>20%</b>									
<b>1%</b>									
<b>+ mais</b>									
<b>- menos</b>									
R1	1.000.000,00	5.000,00	200,00	1,00	1,00	1,00	0,90	900.000,00	180,00
R2	2.100.000,00	11.000,00	190,91	1,00	1,00	1,00	0,90	1.890.000,00	
R3	2.160.000,00	7.200,00	300,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.944.000,00	
R4	5.403.999,00	16.284,00	331,86	1,00	1,00	0,85	0,90	4.134.059,24	253,87
R5	3.000.000,00	6.780,00	442,48	1,00	1,00	0,85	0,90	2.295.000,00	
R6	6.000.000,00	21.000,00	285,71	1,00	1,00	1,00	0,90	5.400.000,00	257,14
R7	21.000.000,00	105.000,00	200,00	1,00	1,00	1,00	0,90	18.900.000,00	180,00
R8	4.000.000,00	20.000,00	200,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.600.000,00	180,00
R9	2.000.000,00	11.000,00	181,82	1,00	1,00	1,00	0,90	1.800.000,00	
R10	2.000.000,00	10.800,00	185,19	1,00	1,00	1,00	0,90	1.800.000,00	
R11	1.800.000,00	7.000,00						1.620.000,00	231,43
R12									
<b>Média</b>								<b>213,74</b>	<b>1.282,44</b>
<b>Área</b>								<b>5.760,00</b>	<b>Vr. Imóvel</b>
<b>Média</b>								<b>213,74</b>	<b>1.231.146,14</b>





COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DE MATO GROSSO  
5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis  
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02  
OFICIAL  
Maria Helena Rondon Luz

Matricula N.º **55.648** Data: CUIABÁ, MT-12/AGOSTO//1998 Fls.01  
Oficial:

Um imóvel localizado no **DISTRITO INDUSTRIAL E COMERCIAL DESTA CIDADE**, 2ª Circuncrição Imobiliário da Comarca de Cuiabá, com a área de **5.760,00ms2**, desdobrada de área maior inscrita no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Cuiabá, sob nº 05.8.23.033.2306.002, com os seus limites e confrontações que obedecem o Memorial Descritivo assinado por Benedito Antônio Delfino, e são os seguintes: **DESCRIÇÃO PERIMETRAL DA ÁREA DESMEMBRADA PARA SAINT GERMANY AGROINDUSTRIAL S/A - 5.760,00 ms2**, MP1 MP2 ( Confinante - fundos da área remanescente da PYRAMID CONFECÇÕES S/A ) O marco MP 1, é coincidente com o marco MP 4 da área remanescente e a partir do marco MP 1 a divisa segue com fundos da área remanescente de propriedade da PYRAMID CONFECÇÕES S/A, ou ainda, no rumo magnético de 33º 13'00"SW e numa distância de 72,00 m, quando atinge o marco MP2. MP2 - MP3 ( Confinante com área da SAINT GERMANY AGROINDUSTRIAL S/A. No marco MP2, a divisa deflete a esquerda, com um ângulo interno de 90º 00'00", confinando com o lote de propriedade da SAINT GERMANY AGROINDUSTRIAL S/A, no rumo magnético de 56º 47'00"SE e numa distância de 80,00m, quando atinge o marco MP3. MP3 - MP4 ( Confinante - Fundos com a área da Secretaria de Industria e Comércio do Estado de Mato Grosso ( Distrito Industrial ). No marco MP3, a divisa deflete a esquerda, confinando com área da Secretaria de industria e da Secretaria e Comércio do Estado de Mato Grosso (Distrito Industrial ). No marco MP3, a divisa deflete a esquerda, confinando com área da Secretaria de Industria e da Secretaria e Comércio do Estado de Mato Grosso ( Distrito Industrial ), no rumo magnético de 33º 13'00"NE e numa distância de 72,00 m, quando atinge o marco MP4. MP4- MP1 ( Confinante - com a área da PYRAMID CONFECÇÕES S/A no marco MP4, a divisa deflete a esquerda, com um ângulo interno de 90º 00'00", confinando com o lote de propriedade da PYRAMID CONFECÇÕES S/A no rumo magnético de 56º 47'00"nW e numa distância de 80,00m, quando atinge o MP1, ou seja o marco inicial deste Memorial Descritivo

**PROPRIETÁRIO** : **PYRAMID CONFECÇÕES S/A**, empresa mercantil, sediada nesta cidade, Av. X, nº 501, Distrito Industrial, inscrita no CGC/MF sob o nº 36.967.479/0001-87, com seus atos constitutivos arquivados em 22/11/91, sob o nº 513 000523 9, na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT, último arquivamento em 19/11/97, sob o nº 970381700, representada, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 07/11/97, por seu Diretor Presidente: **JOSÉ OSMAR BORGES**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 861, portador da identidade Rg 1 211 598 -3 SSP/MT e CIC 071 715 968 00 ..... **Nº DO REGISTRO ANTERIOR**: Matrícula nº 52.424 do Livro nº 02 em 20/10/97 - R3, e AV.7 de 12/08/98. Nestas Notas  
EU **A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI**

R.1/55.648.....Cuiabá- MT, 12 de Agosto de 98  
**TRANSMITENTE** : **PYRAMID CONFECÇÕES S/A**, acima qualificada.....  
**ADQUIRENTE** : **SAINT GERMANY AGROINDUSTRIAL S/A**, empresa mercantil, com sede nesta cidade, na Avenida X s/nº, Bairro Distrito Industrial, inscrita no CGC /MF, sob o nº 70.432.471/ 0001-54, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT em 03/01/97, representada conforme Ata de Assembléia Geral de Transformação de Quotas de Responsabilidade Limitada em Sociedade Anônima de Capital Autorizado, datada de 14/12/96, por seu Diretor Presidente: **JOSÉ OSMAR BORGES**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, à avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 86, portador da Identidade RG 1.211 598- 3 SSP/MT e CIC Nº 071.715.968 0 00  
**TITULO**: **COMPRA E VENDA** ..... **FORMA DO TITULO**: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as fls. 150/ 151 do Livro nº 41, em 28/07/98, Nestas Notas .....  
**VALOR**: R\$ 57.600,00 ( CINCOENTA E SETE MIL E SEISCENTOS REAIS).....  
**FORMA DE PAGAMENTO**: **NÃO HÁ**..... **ÁREA ADQUIRIDA** : Adquiriu o imóvel acima descrito e caracterizado.....  
**CONDIÇÕES**: As Legais. Apresentou-me a prova do pagamento do Imposto de Transmissão - **ITBI** no valor de R\$ 1.152,00 conforme **DAM**, da Prefeitura Municipal de Cuiabá, através do Banco do Brasil, em 28/07/98; bem como a Certidão Negativa de Débito - **CND do INSS**, Série H sob o nº 731802 datada de 28/01/98 e Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, com Efeitos de Negativa, sob o nº E - 1.694.640 emitida pela Delegacia da Receita Federal em Cuiabá- MT, em 17/06/98; deixou de apresentar as demais certidões negativas devidas, conforme Provimento nº 18/91, da Corregedoria Geral





COMARCA DA CAPITAL

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis

Marta Helena Rondon Luz

ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02

OFICIAL

Continuação

Justiça do Estado de Mato Grosso, os documentos apresentados, e acima referidos. Devidamente processados, ficam arquivados nestas Notas. As partes, falando cada um por sua vez, me foi dito que, sob as penas da Lei, assumem total responsabilidade por todas as obrigações que dispõe a Lei 7.433 de 18/12/85, regulamentada pelo Decreto Lei 93.240 de 09/09/86.....

EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.....

R. 2/55 648.....Cuiabá- MT, 16/11/98.

**Registra-se nesta data a Escritura Particular de Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações e Debêntures Simples ou Inconversíveis**, datada de 13 de novembro de 98. Pelo presente Instrumento Particular SAINT' GERMANY AGROINDUSTRIAL S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede Av. "X", s/nº- Distrito Industrial, na cidade de Cuiabá- MT, inscrita no CGC/ MF nº 70.432.471/0001-54, constituída sob a forma de Sociedade Por Quotas de Responsabilidade Limitada, conforme instrumento de Constituição arquivado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob nº 51200502826 em 29/07/93, e transformada em Sociedade Anônima, conforme Ata Geral de Transformação datada de 13.12.96, arquivada sob nº 51300005999 em 03.01.97, titular de projeto aprovado pela **Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia - SUDAM**, em 12/12/96, conforme Resolução CONDEL/ SUDAM, nº 8435/96, neste ato representada na forma do Estatuto Social, pelo SR. **JOSÉ OSMAR BORGES** Diretor Superintendente, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado à Rua Marechal Floriano Peixoto nº 861 - Aptº 1401, Bairro Quilombo, na cidade de Cuiabá- MT portador da Cédula de Identidade RG nº 515.730/SSP/MS e CPF Nº 071.715.968- 00, eleito pela Ata da 1ª Reunião do Conselho e Administração realizada em 17/12/96, cuja ata foi arquivada na JUCEMAT sob o nº 51300005999 em 03.01.97, doravante designada simplesmente EMISSORA, com interinência do acionista controlador da EMISSORA, a empresa **PYRAMID CONFECÇÕES S/A**, empresa de direito privado, inscrita no CGC/MF sob o nº 36.967.479/0001-87, estabelecida à Rua X, nº 501, Distrito Industrial, na cidade de Cuiabá- MT, neste ato representada pelo SR. José Osmar Borges acima qualificado, na qualidade de FIADOR e PRINCIPAL PAGADOR, vem por esta e na melhor forma de direito celebrar a presente **ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS EM AÇÕES E DEBÊNTURES SIMPLES OU INCONVERSÍVEIS**, mediante as cláusulas e condições aqui previstas, em consonância com a legislação pertinente: **CLÁUSULA PRIMEIRA: AUTORIZAÇÃO E EMISSÃO:** As Assembléias Gerais Extraordinárias dos acionistas da EMISSORA realizadas em 05/11/98, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob os nºs.980357306 em 12/11/98 e publicada no Diário Oficial do Estado de Mato Grosso em 12/11/98, deliberou sobre uma emissão especial de debêntures com base na Lei nº 8.167 de 16/01/91 e demais disposições legais aplicáveis, para subscrição pelo Fundo de Investimentos da Amazônia - FINAM. A emissão terá número de série indeterminado. Esta série corresponde a 650.250 (Seiscentos e Cinquenta mil, duzentas e cinquenta) debêntures simples ou inconversíveis em ações, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, no valor de R\$650.250,00 ( Seiscentos e Cinquenta Mil, duzentos e cinquenta reais) e R\$ 1.950.750,00 (um milhão, Novecentos e Cinquenta Mil, setecentos e cinquenta Reais) respectivamente, totalizando R\$ 2.601.000,00 ( Dois Milhões, Seiscentos e Um Mil Reais), conforme autorização da SUDAM, contida no Ofício SÃO/DAI nº 519/98., expedido em 05/11/98.....**CLÁUSULA SEGUNDA: CUSTOS BÁSICOS:** A partir da data da liberação dos recursos, sobre os saldos devedores diários, incidirão custos básicos equivalentes à Taxa de juros de Longo Prazo - TJLP, e na extinção deste ou da proibição do seu uso, será utilizada outra forma legal que preserva o valor real da moeda, ficando estabelecido que, havendo parâmetro Oficial substitutivo da TJLP, este prevalecerá, de imediato, independentemente de formalização de aditivo à presente escritura, acrescidos de encargo financeiro previsto na cláusula seguinte....**CLÁUSULA TERCEIRA: ENCARGOS ADICIONAIS:** Sobre os saldos devedores do principal, acrescidos dos custos básicos a que se refere a cláusula anterior, incidirão encargos adicionais de 4% ( quatro por cento) ao ano, devidos desde a data da liberação, pagáveis anualmente a partir do término do período de carência e nas datas de conversão e ações e de resgate das respectivas debêntures. Durante o período de carência, os custos básicos e os encargos adicionais serão incorporados ao valor do principal das debêntures....**CLÁUSULA QUARTA: ESPÉCIE E GARANTIAS:** As debêntures serão de espécie com garantia flutuante e, na forma do parágrafo 8º do Art 5º da Lei nº 8.167 de 16/01/91 ( redação dada pela Medida Provisória nº 1.614/97), A EMISSORA assume a obrigação de não alienar ou onerar bem imóvel que faça parte do projeto sem **Cont. fls. 02....**



COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DE MATO GROSSO

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis  
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02

Maria Helena Romão LUC  
OFICIAL

Matrícula nº 55.648 Data: CUIABÁ, MT 12/AGOSTO/1998 Fls.02  
Oficial

CONT. DA R.2/  
 a prévia e expressa autorização da Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia - SUDAM. As debêntures serão , ainda garantidas pela FIANÇA COMERCIAL, prestada pelo acionista controlador da EMISSORA ,até o limite constante desta escritura acrescido de todos os acessórios da dívida principal, inclusive as despesas judiciais ,desde a citação do fiador ,na forma do artigo 1.486,do Código Civil Brasileiro ,perante o BANCO DA AMAZÔNIA S/A ,como operador do Fundo de Investimentos da Amazônia -FINAM e a Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia - SUDAM como gestora do mesmo Fundo. As garantias prestadas ( flutuante e fiança) responderão pelo pagamento do valor das debêntures , juros, atualização monetária ,penas convencionais ,enfim as obrigações decorrentes da presente emissão ,até final liquidação...**CLÁUSULA QUINTA: FIADOR**-O fiador, na qualidade de principal pagador da EMISSORA, relativamente às obrigações decorrentes desta escritura ,até a sua final liquidação ,renuncia aos benefícios dos artigos 1.493 e 1.503 do Código Civil Brasileiro e dos arts.261 e 262 do Código Comercial Brasileiro ,responsabilizando-se solidariamente pelo exato cumprimento das mesmas.. A EMISSORA e o FIADOR ,reciprocamente nomeiam-se e constituem -se procuradores ,conferindo-se poderes bastantes e especiais para que qualquer deles receba citação judicial, inclusive inicial , em nome dos demais em eventuais demandas decorrentes deste instrumento. **CLÁUSULA SEXTA: CARÊNCIA:** As debêntures terão prazo de carência equivalente ao prazo de implantação do projeto ,aprovado pelo Conselho Deliberativo da Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia - SUDAM, atestado pelo Certificado de Empreendimento Implantado - CEI na forma da Lei nº 9.126 ,de 10 de Novembro de 1995 e Decreto nº 101 , de 17/Abril/1.991..**CLÁUSULA SÉTIMA: VENCIMENTO** O prazo de vencimento das debêntures destas séries, que inclui o período de carência previsto na cláusula anterior, será de 07 ( sete) anos, contados da data da integralização de cada série ,conforme informação da Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia-SUDAM.....**CLÁUSULA OITAVA: AMORTIZAÇÕES E RESGATES ANTECIPADOS:** Antes do término do prazo de vencimento ou da carência ,a EMISSORA a seu critério, poderá efetuar amortizações ou resgates totais ou parciais do valor do principal das debêntures de cada série, atualizados nos moldes previstos n cláusula Segunda , acrescido dos Juros, por dias decorridos até a data da amortização e /ou resgate....**CLÁUSULA NONA: CARACT. ESPECÍFICAS:** Por conta da presente emissão especial, as debêntures conversíveis em ações e debêntures simples ou inconversíveis ,observarão o seguinte: **I- RELATIVAMENTE ÀS DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS:** a)- As debêntures serão conversíveis em Ações Preferenciais Nominativas de Classe "C". b)- A conversão das debêntures em Ações Preferenciais Nominativas de Classe "C", deverá se efetivar integralmente no prazo de 1 (um) ano, a contar da data da publicação no Diário Oficial da União ,do Ato declaratório, a ser expedido pela SUDAM, na forma da legislação específica. C)- Vencido o prazo para conversão estabelecido nesta escritura , remanescerá o direito ao resgate da debêntures no respectivo vencimento; d)- A cada debêntures convertida corresponderá um número inteiro de ações, obtido pela divisão do valor calculado na forma da cláusula anterior , pelo Preço Unitário de Conversão de cada ( PUC),estipulado na forma dos parágrafos 3º , 4º e 5º do Art. 5º do Decreto nº 101 , de 17/04/91 ,observando ainda , o que dispõe o Art. 170 ,parágrafo 1º da Lei 6.404 de 15/12/76, sendo ,em consequência ,pagas em dinheiro ao debenturista ,as frações resultantes; e) O Banco da Amazônia S/A - BASA , a seu exclusivo critério ,poderá admitir que o Preço Unitário de Conversão de cada ação ( PUC) ,seja estipulado com base na cotação média alcançada em negócios realizados em Bolsa de valores, nos últimos 30 dias anteriores à conversão independentemente dos critérios anteriormente estabelecidos , desde que as ações nas quais as debêntures poderão ser convertidas, figuram habitualmente nos respectivos pregões , em volume representativo, nos últimos 12 meses.....**II - RELATIVAMENTE AS DEBÊNTURES SIMPLES OU INCONVERSÍVEIS:** a) Debêntures serão inconversíveis em ações; b)- As Debêntures ora emitidas serão amortizadas em parcelas semestrais, tendo como termo inicial ao término do prazo de carência previsto na cláusula Sexta e como termo final o prazo de vencimento citado na cláusula Sétima ; c) As debêntures serão nominativas em favor do Fundo de Investimentos da Amazônia - FINAM e transferíveis na forma do parágrafo 2º do Art. 5º da Lei nº 8.167/91 de 16/01/91.....**CLÁUSULA DÉCIMA -JUROS MORATÓRIOS:** Além dos juros e atualização monetária previstos para as debêntures desta emissão e de outras cominações legais, serão devidos juros moratórios de 1% ao mês, independentemente de visto ou interpelação Judicial ou extrajudicial , no caso de inadimplemento da EMISSORA no pagamento dos juros anuais ou das parcelas do principal, relativas as amortizações ou resgate da debêntures . Os juros moratórios serão contados deste a data do vencimento da obrigação não cumprida até a data de sua regularização...**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: VENCIMENTO ANTECIPADO :** O Banco da Amazônia S/A - BASA

CONT. VERSO





COMARCA DA CAPITAL

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis

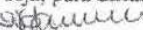
Município de Cuiabá - Mato Grosso

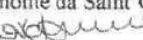
ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Geral - 2ª Circunscrição Jurisdiccional de Cuiabá - Livro 02

OFICIAL

Continuação

,operador do FINAM, mediante aviso a EMISSORA e após manifestação da SUDAM, poderá declarar vencida e pagável a soma total; das debêntures até então subscritas e integralizadas, juntamente com a atualização monetária e os juros a ela acrescidos, se ocorrer qualquer das seguintes hipóteses: a) A EMISSORA incorrer em mora, por mais de 30 dias no pagamento do principal, atualizado monetariamente, ou encargos devidos ao debenturista; b)- A EMISSORA deixar de cumprir qualquer outra obrigação estipulada nesta escritura e este inadimplemento continuar insanado por mais de 30 dias, após a EMISSORA haver sido expressamente avisada pelo BASA, relativamente à infração porventura cometida; c)- A EMISSORA sustar ou interromper suas atividades ou vier a ser cindida, fundida ou incorporada, salvo prévia autorização da SUDAM. D)- Decretação de falência concordada, dissolução, liquidação e extinção da EMISSORA; e) - Apresentação de declarações ou documentos comprovadamente falsos **CLÁUSULA DÉCIMA- SEGUNDA: PENA CONVENCIONAL** : Pelo descumprimento de obrigação financeira aqui prevista, a EMISSORA pagará multa de 1% ao ano sobre o valor das debêntures emitidas, devidamente atualizado e acrescido dos respectivos encargos. Na hipótese de execução Judicial, a EMISSORA pagará multa de 2% sobre o principal e encargos da dívida, além das despesas extrajudiciais e honorários advocatícios devidos a partir do primeiro despacho da autoridade competente na petição de cobrança...**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA : LOCAL DOS PAGAMENTOS** : Todos os pagamentos relativos as debêntures serão realizados no Banco da Amazônia S/A, em Belém (PA), através de cheques nominais em favor do Fundo de investimentos da Amazônia - FINAM ou através de débito em conta na Agência do BASA que efetivou a liberação do incentivo, mediante expressa autorização da EMISSORA. **DISPOSIÇÕES GERAIS: CLÁUSULA DÉCIMA - QUARTA : CONDIÇÃO ESPECIAL** : Não se aplica às debêntures objeto da presente emissão, o disposto nos artigos 57, § 1º, 60 e 66 a 70 da Lei nº 6.404 de 15/12/76, na forma do parágrafo 6º artigo 5º da lei, nº 8.167, de 16/01/91...**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: REGISTRO DA ESCRITURA E AVERBAÇÃO** - Esta escritura será registrada no livro 03 Registro Auxiliar do Cartório de Registro de Imóvel da Cuiabá- 5º Ofício e averbada a margem da matrícula do Imóvel que integra o projeto( Matrícula nº 55.648 de 21.08.98) a obrigação que assumiu a emissora de não alienar ou onerar o bem sem prévia e expressa anuência da SUDAM, conforme Clausula 4ª..... **CLAUSULA DECIMA SEXTA-CONDICIONANTES** : Para habilitar-se a liberação dos recursos subscritos, deverá a emissora apresentar: a) Certidão de quitação de Tributos e contribuições Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal. B- Certidão Negativa de Débitos CND fornecida pelo INSS( Lei 8.870 de 14.04.94), c) Certificado de Regularidade de Situação para o FGTS, expedida pela CEF, na forma do disposto da Lei nº 9.012 de 30.03.95. Ocorrerá o vencimento antecipado desta escritura se for comprovada a falsidade das declarações prestadas pela emissora. A emissora atualmente, se rege pelo Estatuto Social contido na Ata de Assembléia Geral de transformação realizada em 13 /12/96, e arquivada na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob nº 51300005999 em 03.01.97 **CLAUSULA DECIMA SETIMA- FORO** : Fica eleito o foro da cidade de Belém, Estado do Pará, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desta escritura.....  
EU,  OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI

AV.3/55.648..... Cuiabá -MT, 16 de Novembro de 1998  
Apresentou-me neste ato, a copias autenticadas dos seguintes documentos- Certidão Negativa de Débito CND nº 111560 Série I, datada de 04/11/98. Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretariada Receita Federal datada de 27/07/98 sob nº E-1.795.804, e Certidão de Regularidade de situação -CRS do FGTS, sob nº 3201266, datada de 26.10.98, expedida pela CEF, todas em nome da Saint'Germany Agroindustrial S/A e as quais ficam arquivadas neste Registro.....  
EU,  OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

R.4/55.648..... Cuiabá- MT, 22 de Dezembro de 1998  
Registra-se nesta data a ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS EM AÇÕES E DEBÊNTURES SIMPLES OU INCONVERSÍVEIS, datada de 22/12/98 : Pelo presente instrumento particular, **SAINTE GERMAN AGROINDUSTRIAL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Av. "X", s/ nº - Distrito Industrial, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, inscrita no CGC/MF nº. 70.432.471/0001-54, constituída sob a forma de Sociedade Por Quotas de Responsabilidade Limitada, conforme Instrumento de Constituição arquivado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso, sob nº 51200502826, em 29/07/93, e transformada em Sociedade Anônima, conforme Ata Geral de Transformação datada de 13/12/96, arquivada sob nº 51300005999 em 03/01/97, titular de projeto aprovado pela Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia -



COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DE MATO GROSSO  
5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis  
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02  
OFICIAL  
Maria Helena Rondon Luz

Matricula N.º	55.648	Data: CUIABÁ, MT-12/AGOSTO//1998	Fls.03
		Oficial: <i>[Assinatura]</i>	

CONT.DA R.4/55.648.....

em 12/12/96, conforme Resolução CONDEL/SUDAM nº. 8435/96, neste ato representada, na forma do Estatuto Social, pelo Sr. JOSÉ OSMAR BORGES - Diretor Superintendente, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado à Rua Marechal Floreano Peixoto, nº 861, Apto. 1401, Bairro Quilombo, na cidade de Cuiabá- MT, portador da Cédula de Identidade RG. nº 515.730-SSP/MS e CPF nº 071.715.968-00, eleito pela Ata da 1ª Reunião do Conselho de Administração realizada em 17/12/96, cuja ata foi arquivada na JUCEMAT sob nº 51300005999 em 03/01/97, doravante designada simplesmente EMISSORA, com interveniência do acionista controlador da EMISSORA, a empresa PYRAMID CONFECÇÕES S/A, empresa de direito privado, inscrita no CGC/MF sob nº 36.967.479/0001-87, estabelecida à Rua "X", nº 501, Distrito Industrial, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, neste ato representada pelo Sr. José Osmar Borges, acima qualificado, na qualidade de FIADOR e PRINCIPAL PAGADOR, vem por esta e na melhor forma de direito celebrar a presente ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS EM AÇÕES E DEBÊNTURES SIMPLES OU INCONVERSÍVEIS, mediante as cláusulas e condições aqui previstas, em consonância com a legislação pertinente: CLÁUSULA PRIMEIRA: AUTORIZAÇÃO E EMISSÃO: A Assembléia Geral Extraordinária dos acionistas da EMISSORA realizada em 15/12/98, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso sob o nº. 980403006 em 22/12/98, e publicada no Diário Oficial do Estado do Mato Grosso em 22/12/98, deliberou sobre a emissão especial de debêntures com base na Lei nº 8.167 de 16/01/91 e demais disposições legais aplicáveis, para subscrição pelo Fundo de Investimentos da Amazônia - FINAM. A emissão terá número de série indeterminado. Esta série corresponde a 325.125 (trezentas e vinte e cinco mil, cento e vinte e cinco) debêntures simples ou inconversíveis em ações e 975.375 (novecentas e setenta e cinco mil, trezentas e setenta e cinco) debêntures conversíveis em ações, com valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, no valor de R\$ 325.125,00 (trezentos e vinte e cinco mil, cento e vinte e cinco reais) e R\$ 975.375,00 (novecentos e setenta e cinco mil, trezentos e setenta e cinco reais) respectivamente, totalizando R\$ 1.300.500,00 (hum milhão, trezentos mil, e quinhentos reais), conforme autorização da SUDAM, contida no Ofício SAO/DAI nº 615/98, expedido em 15/12/98.

CLÁUSULA SEGUNDA. CUSTOS BÁSICOS: A partir da data da liberação dos recursos, sobre os saldos devedores diários, incidirão custos básicos equivalentes à Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, e na extinção desta ou da proibição do seu uso, será utilizada outra forma legal que preserve o valor real da moeda, ficando estabelecido que, havendo parâmetro oficial substitutivo da TJLP, este prevalecerá, de imediato, independentemente de formalização de aditivo à presente escritura, previsto na cláusula acrescidos de encargo financeiro seguinte: CLÁUSULA TERCEIRA: ENCARGOS ADICIONAIS Sobre os saldos devedores do principal, acrescidos dos custos básicos a que se refere a cláusula anterior, incidirão encargos adicionais de 4% (quatro por cento) ao ano, devidos desde a data da liberação, pagáveis anualmente a partir do término do período de carência e nas datas de conversão em ações e de resgate das respectivas debêntures. Durante o período de carência, os custos básicos e os encargos adicionais serão incorporados ao valor das debêntures.

CLÁUSULA QUARTA: ESPÉCIE E GARANTIAS As debêntures serão de espécie com garantia flutuante e, na forma do parágrafo 8º do Art. 5º da Lei nº 8.167, de 16/01/91 (redação dada pela Medida Provisória nº 1.614/97), a EMISSORA assume a obrigação de não alienar ou onerar bem imóvel que faça parte do projeto, sem a prévia e expressa autorização da Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia - SUDAM. As debêntures serão, ainda, garantidas pela FIANÇA COMERCIAL, prestada pelo acionista controlador da EMISSORA, até o limite constante desta escritura, acrescido de todos os acessórios da dívida principal, inclusive as despesas judiciais, desde a citação do fiador, na forma do artigo 1.486, do Código Civil Brasileiro, perante o BANCO DA AMAZÔNIA S/A, como operador do Fundo de Investimentos da Amazônia - FINAM e a Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia - SUDAM, como gestora do mesmo Fundo. As garantias prestadas (flutuante e fiança) responderão pelo pagamento do valor das debêntures, juros, atualização monetária, penas convencionais, enfim, todas as obrigações decorrentes da presente emissão, até o final liquidação: FIADOR: O fiador, na qualidade de principal pagador da EMISSORA, relativamente às obrigações decorrentes desta escritura, até a sua final liquidação, renuncia aos benefícios dos artigos 1.493 e 1.503 do Código Civil Brasileiro e dos arts. 261 e 262 do Código Comercial Brasileiro, responsabilizando-se solidariamente pelo exato cumprimento das mesmas. A EMISSORA e o FIADOR reciprocamente nomeiam-se e constituem-se procuradores, conferindo-se poderes bastantes e especiais para que qualquer deles receba citação judicial, inclusive inicial, em nome dos demais em eventuais demandas decorrentes deste instrumento. CLÁUSULA SEXTA: CARÊNCIA : CONT. FLS.





COMARCA DA CAPITAL  
 ESTADO DE MATO GROSSO  
 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis  
 Livro 02  
 Circunscrição Imobiliária de Cuiabá  
 OFICIAL  
 Maria Helena Rondon Luz

Continuação

As debêntures terão prazo de carência equivalente ao prazo de implantação do projeto, aprovado pelo Conselho Deliberativo da Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia - SUDAM, atestado pelo Certificado de Empreendimento Implantado - CEI na forma da Lei nº 9.126, de 10 de novembro de 1995 e Decreto nº 101, de 17 de abril de 1991: **CLÁUSULA SÉTIMA: VENCIMENTO** : O prazo de vencimento das debêntures destas séries, que inclui o período de carência previsto na cláusula anterior, será de **07 (sete) anos**, contados da data da integralização de cada série, conforme informação da Superintendência de Desenvolvimento da Amazônia - SUDAM. **CLÁUSULA OITAVA: AMORTIZAÇÕES E RESGATES ANTECIPADOS**: Antes do término do prazo do vencimento ou da carência, a EMISSORA, a seu critério poderá efetuar amortizações ou resgates totais ou parciais do valor do principal das debêntures de cada série, atualizado nos moldes previstos na cláusula Segunda, acrescido dos juros, por dias decorridos até a data da amortização e /ou resgate. **CLÁUSULA NONA: CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**: Por conta da presente emissão especial, as debêntures conversíveis em ações e debêntures simples ou inconversíveis, observarão o seguinte: **RELATIVAMENTE ÀS DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS**: a) As debêntures conversíveis em Ações Preferenciais Nominativas de Classe "C"... b) - A conversão das debêntures em Ações Preferenciais Nominativas de Classe "C", deverá se efetivar integralmente no prazo de 1 (um) ano, a contar da data da publicação no Diário Oficial da União, do Ato Declaratório, a ser expedido pela SUDAM, na forma da legislação específica; c) - Vencido o prazo para conversão estabelecido nesta escritura, permanecerá o direito ao resgate das debêntures no respectivo vencimento; d) - A cada debêntures convertida corresponderá um número inteiro de ações, obtido pela divisão do valor calculado na forma da cláusula anterior, pelo Preço Unitário de Conversão de cada ação (PUC) estipulado na forma dos parágrafos 3º, 4º e 5º do Art. 5º do Decreto nº 101, de 17/04/91, observando ainda, o que dispõe o Art. L70, parágrafo 1º, da Lei 6.404, de 15/12/76, sendo, em consequência, pagas em dinheiro ao debenturista, as frações resultantes; e) O Banco da Amazônia S/A - BASA, a seu exclusivo critério, poderá admitir que o Preço Unitário de Conversão de cada ação (PUC), seja estipulado com base na cotação média alcançada em negócios realizados em Bolsa de Valores, nos últimos 30 (trinta) dias anteriores à conversão, independentemente dos critérios anteriormente estabelecidos, desde que as ações nas quais as debêntures poderão ser convertidas, figurem habitualmente nos respectivos pregões, em volume representativo, nos últimos 12 (doze) meses. **RELATIVAMENTE ÀS DEBÊNTURES SIMPLES OU INCONVERSÍVEIS**: a) As Debêntures serão inconversíveis em ações; b) As debêntures ora emitidas serão amortizadas em parcelas semestrais tendo como termo inicial o término do prazo de carência previsto na cláusula sexta e como termo final o prazo de vencimento citado na cláusula sétima; c) As debêntures serão nominativas em favor do Fundo de Investimentos da Amazônia - FINAM e transferíveis na forma do parágrafo 2º do Art. 5º da Lei nº 8.167/91 de 16/01/91; **CLÁUSULA DÉCIMA: JUROS MORATÓRIOS**: Além dos juros e atualização monetária previstos para as debêntures desta emissão e de outras cominações legais, serão devidos juros moratórios e 1% (um, por cento) ao mês independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, no caso de inadimplemento da EMISSORA no pagamento dos juros anuais. Ou das parcelas do principal relativas as amortizações ou resgate das debentures. Os juros moratorios serao contados desde a data do vencimento da obrigação não cumprida até a data de sua regularização. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA : VENCIMENTO ANTECIPADO** : O Banco da Amazônia S/A - BASA, operador do FINAM, mediante aviso à EMISSORA e após manifestação da SUDAM, poderá declarar vencida e pagável a soma total das debêntures até então subscritas e integralizadas, juntamente com a atualização monetária e os juros a ela acrescidos, se ocorrer qualquer das seguintes hipóteses: a) A EMISSORA incorrer em mora, por mais de 30 (trinta) dias, no pagamento do principal, atualizado monetariamente, ou encargos devidos ao debenturistas; b) -A EMISSORA deixar de cumprir qualquer outra obrigação estipuladas nesta escritura e este inadimplemento continuar insanado por mais de 30 (trinta) dias, após a EMISSORA haver sido expressamente avisada pelo BASA, relativamente a infração porventura cometida; c) - A EMISSORA sustar ou interromper suas atividades ou vier a ser cindida, fundida ou incorporada, salvo prévia autorização da SUDAM; d) - Decretação de falência, concordata, dissolução, liquidação e extinção da EMISSORA; e) - Apresentação de declarações ou documentos comprovadamente falsos. **CLÁUSULA DÉCIMA -SEGUNDA : PENA CONVENCIONAL**: Pelo descumprimento de obrigação financeira aqui prevista, a EMISSORA pagará multa de 1% (um por cento) ao ano sobre o valor das debêntures emitidas, devidamente atualizado e acrescido dos respectivos encargos. Na hipótese de execução judicial, a EMISSORA pagará multa de 2% (dois por cento) sobre o principal e encargos da dívida. Cont. fls. 04...



Aria Helena Rondon Luz  
5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis  
COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DE MATO GROSSO  
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02  
OFICIAL

Matrícula N.º	<b>55.648</b>	Data: CUIABÁ, MT-12/AGOSTO//1998	Fls. 04
		Oficial: <i>[assinatura]</i>	

além das despesas extrajudiciais e honorários advocatícios, devidos a partir do primeiro despacho da autoridade competente na petição de cobrança. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: LOCAL DE PAGAMENTOS:** Todos os pagamentos relativos às debêntures serão realizados no Banco da Amazônia S/A , em Belém ( PA ) , através de cheques nominais em favor do Fundo de Investimentos da Amazônia - FINAM ou através de débito em conta na agência do BASA que efetivou a liberação do incentivo , mediante expressa autorização da EMISSORA. **DISPOSIÇÕES GERAIS: CLÁUSULA DÉCIMA - QUARTA: CONDIÇÃO ESPECIAL:** Não se aplica às debêntures objeto da presente emissão, o disposto nos artigos 57, Parágrafo 1º, 60 e 66 a 70 da lei nº 6.404 de 15/12/76, na forma do parágrafo 6º, artigo 5º, da lei nº 8.167, de 16.01.91. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: REGISTRO DA ESCRITURA E AVERBAÇÃO:** Esta escritura será registrada no livro 03 - Registro Auxiliar do Cartório de Registro e Imóveis da Comarca de Cuiabá - 5º Ofício- Estado de Mato Grosso, e averbada á margem da matrícula dos imóveis que integram o projeto ( matrícula nº 55.648) de 21/08/98 , a obrigatoriedade que assumiu a EMISSORA de não alienar ou onerar o bem sem prévia e expressa anuência da SUDAM, conforme Cláusula Quarta... **CLÁUSULA DÉCIMA - SEXTA: CONDICIONANTES:** Para habilitar-se á liberação dos recursos subscritos , deverá a EMISSORA apresentar : a ) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal ; b)- Certidão Negativa de Débito - CND , fornecida pelo INSS ( Lei nº 8.870 de 14/04/94 ); c) - Certificado de Regularidade de Situação para com o FGTS , expedida pela Caixa Econômica Federal, na forma do disposto na Lei nº 9.012 de 30.03.95. Ocorrerá o vencimento antecipado desta escritura , se for comprovada a falsidade das declarações prestadas pela EMISSORA. A EMISSORA atualmente , se rege pelo Estatuto Social contido na Ata da Assembléia Geral de Transformação realizada em 14/12/96, e arquivada na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob o nº 51300005999 em 03/01/97..... **CLÁUSULA DÉCIMA - SÉTIMA: FORO:** Fica eleito o foro da cidade de Belém , Estado do Pará , com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desta escritura. E por estar assim ciente e justa com todos os termos e condições retromencionadas , celebra a presente escritura de Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações e Debêntures Simples ou Inconversíveis, através deste Instrumento Particular , que é passado e assinado em 03 ( três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas. Belém PA - 22 de Dezembro de 1998.. Pela EMISSORA: SAINT' GERMANY AGROINDUSTRIAL S/ª... **DIRETOR SUPERINTENDENTE: JOSÉ OSMAR BORGES; FIADOR - Pyramid Confeccões S/ª** Documento este que fica uma via arquivado Nestas Notas.....

EU *[assinatura]* A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

AV.5/55.648..... Cuiabá- MT, 22 de dezembro de 1.998  
Apresentou-me nestê ato os seguintes documentos- Certidão Quanto a dívida Ativa da União nº06 80 7/98, exp. pela Procuradoria da Fazenda Nacional - MT, em 15/12/98. Certidão Negativa de Débito - CND nº 111560 , datada de 04/11/98. Certidão de Quitação e Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal nº 1.795.804 , datada de 27/07/1998. Documentos estes que ficam arquivados Nestas Notas .EU *[assinatura]* A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI

AV.6/55.648..... Cuiabá- MT, 20 de Abril de 1999  
Procede-se esta averbação para constar a Escritura Particular de Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações e Debêntures Simples ou Inconversíveis, datada de 20.04.99 e conforme Cláusula Quarta- Espécie de Garantia: O imóvel que integra o projeto , a obrigação que assumiu a EMISSORA de não alienar ou onerar o bem sem prévia e expressa anuência da SUDAM. Documento este que se encontra arquivado em pasta própria nestas Notas.....  
EU *[assinatura]* A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.....

AV.7/ 55.648..... Cuiabá- MT, 12 de Abril de 2000  
Procede-se a esta averbação , nos termos da respeitável decisão exarada pelo MM. Juiz Federal da 2ª Vara DR. Jeferson Schneider , transcrita no Ofício nº 483/2000 - SECRI de 12.04.2000, para constar que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade da SAINT'GERMANY AGROINDUSTRIAL S/A .foi **SEQUESTRADO** , pela Justiça Federal. O referido é verdade e dou fé.....  
EU *[assinatura]* A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.....





COMARCA DA CAPITAL

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis

Maria Helena Romdon Luz

ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Geral - 3ª Circunscrição, Inhabilitação de Cuiabá - Livro 07

OFICIAL

Continuação

AV.08/55.648.....Cuiabá- MT, 02 de Junho de 2000  
 Conforme Ofício 653/00 – SECRI de 31 de Maio de 2000, expedido pelo Juízo da Segunda Vara -  
 Justiça Federal – DR. Jeferson Schneider determina o **CANCELAMENTO DO REGISTRO DO**  
**SEQUESTRO** descrita na AV.07 desta matrícula.....  
 EU *[Assinatura]* A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.....

DIGITALIZADO

**R.9/55.648 - Protocolo nº 149.373....Cuiabá-MT, 29 de junho de 2011.**

Nos termos do Auto de Penhora e Avaliação datado 07 de junho de 2011, encaminhado a esta serventia por meio do Mandado de Penhora e Avaliação nº 00691/2011/2504/027, datado de 09/05/2011, assinado pelo Diretor de Secretaria, Jose Eugênio Borba, extraídos do processo nº 01321.2009.005.23.00-4, tendo como autor: **Fernando Damiano dos Santos** e réus: **Saint Germany Agroindustrial e Outros; Cottonnorth Tecelagem e Confeções S.A e Cotton King Ltda (em Recuperação Judicial)**, procedo a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade do réu Saint Germany Agroindustrial S/A, para garantia da dívida da presente ação, no valor de R\$43.869,62, atualizado até 31/10/2010. **Cuiabá-MT, 29/06/2011.**

Emolumentos - Total do Registro: R\$42,90 / OS: 235133

DIGITALIZADO

EU *[Assinatura]* A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI

AV.10/ 55.648.....Cuiabá-MT, 24 de maio de 2013

Nos termos do Ofício nº 049/2013, expedido aos 07 de fevereiro de 2013, pela 4ª Vara Federal, Seção Judiciária de Mato Grosso - Poder Judiciário, assinado pelo Diretor de Secretaria, Sr. Carlos Alberto Acosta, extraído em cumprimento ao respeitável despacho exarado pelo MM. Juiz Federal da 4ª Vara, nos autos do Processo de Execução Fiscal nº nº14844.05.2010.4.01.3600, em que a Fazenda Nacional move contra Saint Germany Agroindustrial S.A, pelo qual informa a decisão dos autos em epígrafe noticiando a indisponibilidade dos bens, em nome de Saint Germany Agroindustrial S.A, CNPJ nº.70.432.471.0001-54, e Co-Responsável (is)Alain Robson Borges – CPF nº.690.718.371-49.....  
**Cuiabá-MT, 24/05/2013.**

Sem emolumentos - OS 336369

DIGITALIZADO

EU *[Assinatura]* OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI

AV.11/55.648 – Protocolo nº 174.579 de 23 de Abril de 2015.

Nos termos do Ofício nº 436/2015, Cuiabá-MT, datado de 13 de Abril de 2015, expedido pela 1ª Vara Cível, Comarca de Cuiabá-MT, assinado pela Gestora Judiciária Marina Roberta da Silva, extraído do Processo Código 978761, Numero Único nº 13434-28.2015.811.0041, Tendo como Pólo Ativo: Cotton King LTDA e Mikael Aguirre Cavalcante) e como Pólo Passivo: Euripedes Antonio Ferreira, Ismael Batista da Silva, Pyramid Agropastoril LTDA, Alvani Ferreira Borges, Felício Rosa Valarelli Junior, Pyramid Confeções S.A, agropecuária são Lucas S/A, Anderson Gomes Borges, Confeções Saint'German LTDA, João Batista de Almeida, MT Prestadora de Serviços LTDA ME, Centropar Construtora LTDA, Jaci Feliciano Munhoz, Moinho Santo Antonio S/A, Construtora Metta LTDA, Tecidos Capital LTDA ME, Inter-Soluções e Participações Empresariais LTDA, Alain Robson Borges, Saint Germany Agroindustria S/A, Mundial Cotton Transportes LTDA, Adjalma Gonçalves Luis, Aquanova Empresa de Mineração LTDA, Ana Lucia Sammarco Valarelli, Coopertag – Cooperativa Agroindustrial, Cottonnorth Tecelagem e Confeções S/A, Jair Antonio de Almeida, espólio de Jose Osmar Borges, Royal Etiquetas S/A, Pyramid Agropastoril S/A, Açolider Industria e Laminação de Aço S/A, Brasil Cimentos S.A., Agropecuaria Morro do Calcario S/A, BRC Cimentos, Alberto Fernandes, Etoile Tecelagem e Confeções LTDA, Santa Julia Participações LTDA, de Barroa LTDA EPP, Luciana Floriano Chaves Frade e Agropecuária Santa Julia S/A; faço constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens imóvel de propriedade dos réus: **PYRAMID CONFECCOES S.A**, constante desta matrícula. Ofício que fica arquivado neste RGI.  
**Cuiabá-MT, 13/05/2015.**

Emolumentos - Total - Averbação: R\$ 10,50 – Selo Digital: APH18555 / OS 483678

DIGITALIZADO

EU *[Assinatura]* OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI

CONTINUA NAS FLS; 05.....



COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DE MATO GROSSO  
5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis  
Registro Geral - 2º Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02  
OFICIAL  
Maria Helena Rondon Luz

Matricula nº **55.648** DATA: Cuiabá- MT, 12 de Agosto de 1998. Fls. 05  
OFICIAL:

**R.12/55.648 - Protocolo nº 196.551 de 11 de Dezembro de 2017.**  
**TRANSMITENTE:** SAINTE GERMANO AGROINDUSTRIA S/A, empresa mercantil, com sede nesta cidade, na Avenida X, s/nº, bairro Distrito Industrial, inscrita no 70.432.471/0001-54, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do estado de Mato Grosso – JUCEMAT em 03/01/97, representada conforme Ata de Assembleia Geral de Transformação de Quotas de Responsabilidade Limitada em Sociedade Anônima de Capital Autorizado, datada de 14/12/96, por seu Diretor Presidente: **José Osmar Borges**, brasileiro, separado judicialmente, RG: 51.211598-3SSP/MT e CIC: 071.715.968-00, residente e domiciliado à Rua Marechal Floriano Peixoto, 86, Cuiabá-MT.....  
**ADQUIRENTES:** COTTON KING LTDA, sociedade limitada, sediada na Avenida X nº 501, sala nº 02, Distrito Industrial, município de Cuiabá, Estado de Mato Grosso - CEP nº 78098-500, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 04.060.784/0001-02, com seu ato constitutivo registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso JUCEMAT NIRE nº 51.200.756.127 e Alterações Contratuais.....  
**FORMA DO TITULO:** Alteração Contratual da empresa Cotton King LTDA, contendo a integralização do Capital com o imóvel da presente matricula, por Determinação da MMª Juíza de Direito, Drª. Anglizey Solivan de Oliveira, contida no OFICIO Nº1320/2017 datado de 06/10/2017, referente ao Processo: Código: 459997 – número Único: 29375-91.2010.811.0041, expedido pela Primeira Vara Cível Esp. De Falências, Recuperação Judicial e Cartas Precatória, Comarca de Cuiabá-MT; e 5º ALTERAÇÃO CONTRATUAL CONSOLIDADA, devidamente registrada na JUCEMAT, sob NIRE nº 51200756127, Cuiabá-MT, 31/05/2005.....  
**VALOR:** R\$2.136.638,78 (dois milhões cento e trinta e seis mil seiscientos e trinta e oito reais e setenta e oito centavos).....  
**CONDIÇÕES:** As legais.....  
**DA ALTERAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL: AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL:** 1- O Capital Social da sociedade que é de R\$13.413.240,00 (treze milhões, quatrocentos e treze e duzentos e quarenta reais), representa por 13.413.240 (treze milhões, quatrocentos e treze mil duzentas e quarenta) cotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, fica alterado para R\$84.129.082,00 (oitenta e quatro milhões, cento e vinte e nove mil e oitenta e dois reais), dividido em 84.129.082 (oitenta e quatro milhões, cento e vinte e nove mil e oitenta e duas) cotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado pelos sócios, verificando assim um aumento no valor de R\$70.715.842,00 (setenta milhões, setecentos e quinze mil, oitocentos e quarenta e dois reais). 2- Exercido o direito de preferência, e mediante renúncia dos demais sócios, para integralização do aumento do Capital Social caracterizado no item 1 o sócio JOSÉ OSMAR BORGES cede e transfere bens de sua propriedade constantes da Relação de Bens Móveis-ANEXO I totalizando R\$49.694.129,54 e Relação de Bens Imóveis-ANEXO II totalizando R\$21.021.711,68, anexos estes que passam fazer parte integrante deste instrumento, bem como e integraliza a quantia de R\$ 0,78 (setenta e oito centavos de real) em moeda corrente do País, aumento este verificado totalizando a quantia de R\$70.715.842,00 (setenta milhões, setecentos e quinze mil, oitocentos e quarenta e dois), declarando os sócios e a sociedade que aceitam e reconhecem os Bens caracterizados nas referidas Relações de Bens pelas suas características e valores ora atribuídos. 3- O capital social, antes e após o presente aumento, está assim representado:

1 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL ANTERIOR				
Sócios	Cotas a Integralizar	Cotas Integralizadas	Valor R\$	%
Agro Pecuária Santa Júlia S/A	0,00	6.706.620	6.706.620,00	50,00%
José Osmar Borges	0,00	6.706.620	6.706.620,00	50,00%
TOTAIS	0,00	13.413.240	13.413.240,00	100,00%

2 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL ATUAL				
Sócios	Cotas a Integralizar	Cotas Integralizadas	Valor R\$	%
Agro Pecuária Santa Júlia S/A	0,00	6.706.620	6.706.620,00	7,97%
José Osmar Borges	0,00	77.422.462	77.422.462,00	92,03%
TOTAIS	0,00	84.129.082	84.129.082,00	100,00%

Ficando as demais cláusulas constantes na 5ª Alteração Contratual Consolidada, antes citada.....  
**AREA ADQUIRIDA:** Adquiriram o imóvel acima descrito e caracterizado.....  
**DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA REGISTRO:** as Certidões Negativas expedidas em 14/12/2017, pela Continua no verso...



COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DE MATO GROSSO

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis  
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02

Maria Helena Rondon Luz  
OFICIAL

Continuação verso da fls. 05 da Matrícula 55.648 livro 2 de 12/08/1998.

Continuação da R.12/55.648

Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, sob nºs:.....

CNPJ/CPF	Código HASH:	horas	resultado
CNPJ: 70.432.471/000-54	86a0.0cbe.2623.a9c0.6560.6758.e366.2495.8619.24a1	09:25:56	negativo
CPF: 071.715.968-00	3aaa.437a.7d37.f7d3.bd19.71f2.a641.97c2.1a6f.0f4c	09:23:40	negativo
CNPJ: 00.060.784/0001-02	8b98.8ca3.8d26.cc6e.1143.f98c.4ab1.002f.9308.420a	09:25:01	negativo

que fica arquivada nestas Notas... Cuiabá-MT, 14/12/2017.

Emolumentos - Total do Registro: R\$3.852,90 - Selo Digital: BAJ42039 / OS: 684831

EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

**5** SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DA COMARCA DE CUIABÁ

Taboão - Maria Helena Rondon Luz  
CNPJ: 15.037.609/0001-02 | Telefone: (65) 3046-7700 | Fax: (65) 3321-6121  
Av. Isaac Póvoas, nº 10.10 - Goiabalas - CEP: 78.012-020 - Cuiabá, MT - E-mail: [imobiliaria@outrora.com.br](mailto:imobiliaria@outrora.com.br)

**CERTIDÃO INTEIRO TEOR** - Consulte: [www.tj.mt.gov.br/Selos](http://www.tj.mt.gov.br/Selos)

Cuiabá - MT, 25 Janeiro 2018  
Certifico a dou fe para os devidos fins de direito que apresente fotocópia confere com a original que fica arquivada nestas notas.

Selo **BBC23119** R\$ 17,90  
Selo de Controle Digital Poder Judiciário - MT  
Código da Serventia: 061

Código do Ato: 176

**A Oficial**

- MARIA HELENA RONDON LUZ - ESCRIVENTE
- JOÃO GOMES RONDON - TABELÃO SUBSTITUTO
- HELENA RONDON LUZ TAVAROLA - TABELÃO SUBSTITUTO
- BRUNO RAMOS TAVAROLA - ESCRIVENTE
- ELIANA BATISTA DA SILVA - ESCRIVENTE
- LAURIE JULIE DE SOUZA MARTINS-ESCRIVENTE
- ANA PAULA RONDON BORGES - ESCRIVENTE
- DIOGO FILIPE RONDON BORGES-ESCRIVENTE

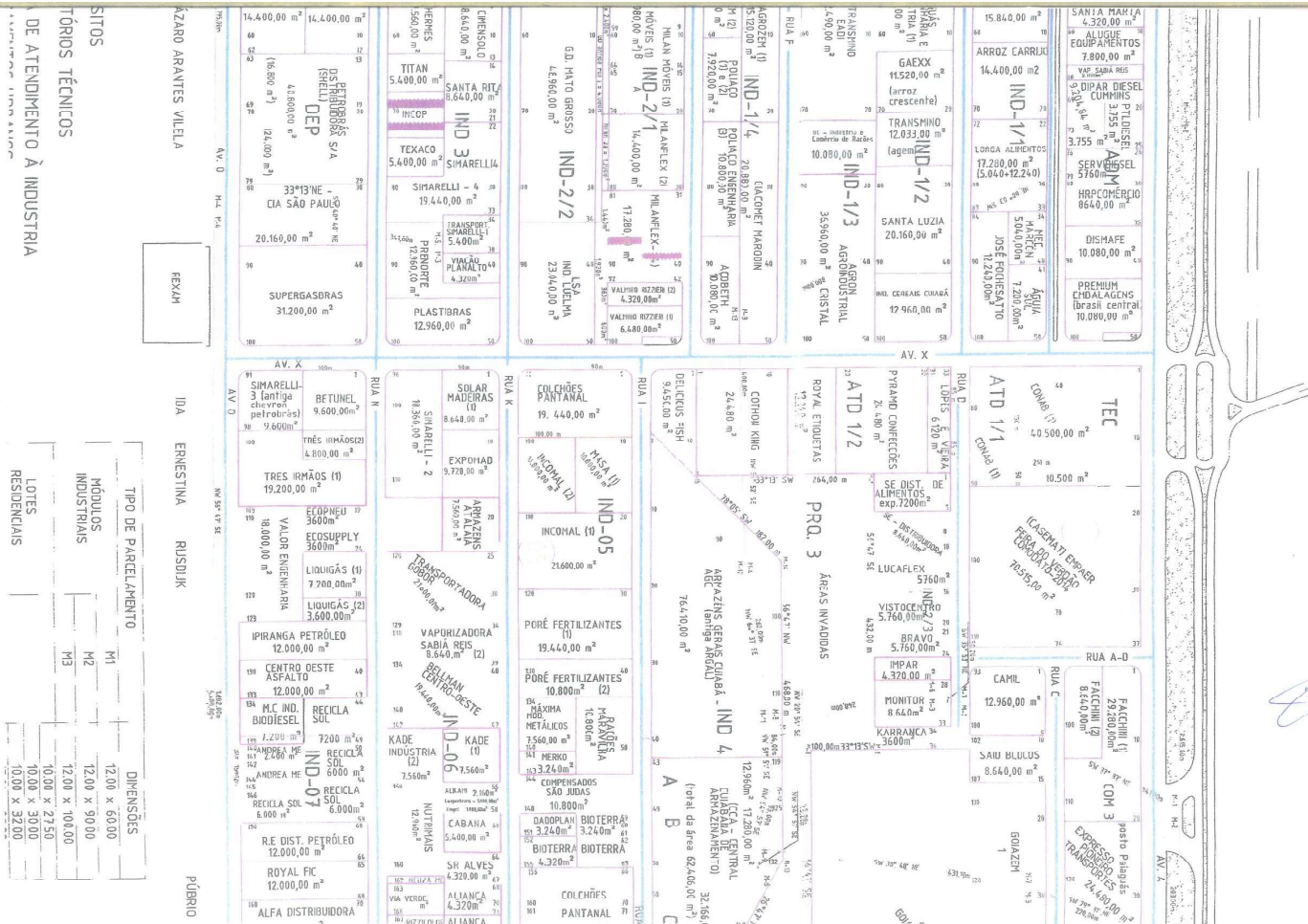
5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da  
2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá/MT

Maria Helena Rondon Luz  
Taboão - Cuiabá - MT  
CNPJ: 15.037.609/0001-02  
Escrição: 061 - 061 - 061 - 061 - 061  
Mário Sérgio Gomes Paes  
Diogo Filipe Rondon Borges  
Elisiane Batista da Silva  
Nairim Regina Lopes de O. Santos

Av. Isaac Póvoas, nº 10.10 - Goiabalas - Cuiabá - MT  
Telefones: (65) 3046-7700 / 3321-6121







SITOS  
TÓRROS TÉCNICOS  
DE ATENDIMENTO À INDÚSTRIA

FEKAM

IDA ERNESTINA RUSDIK

PÚBLICO

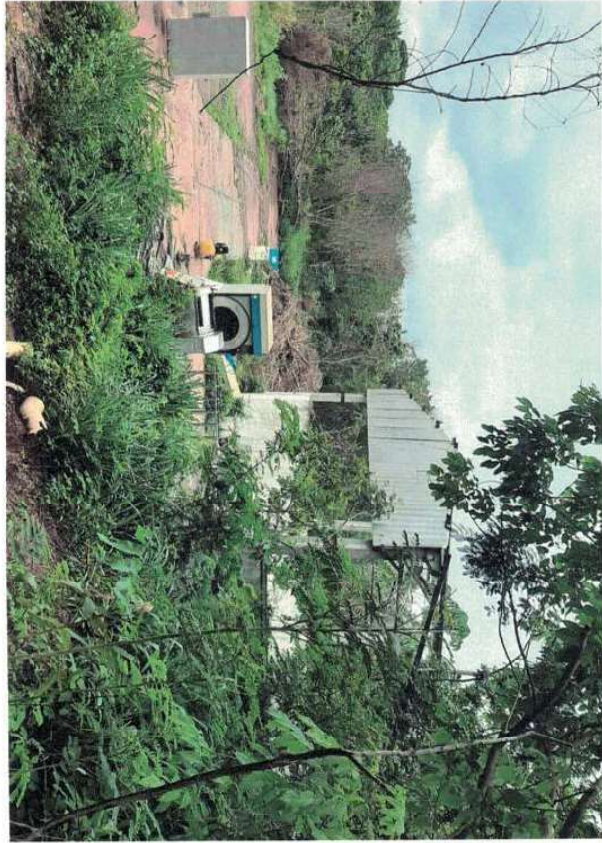
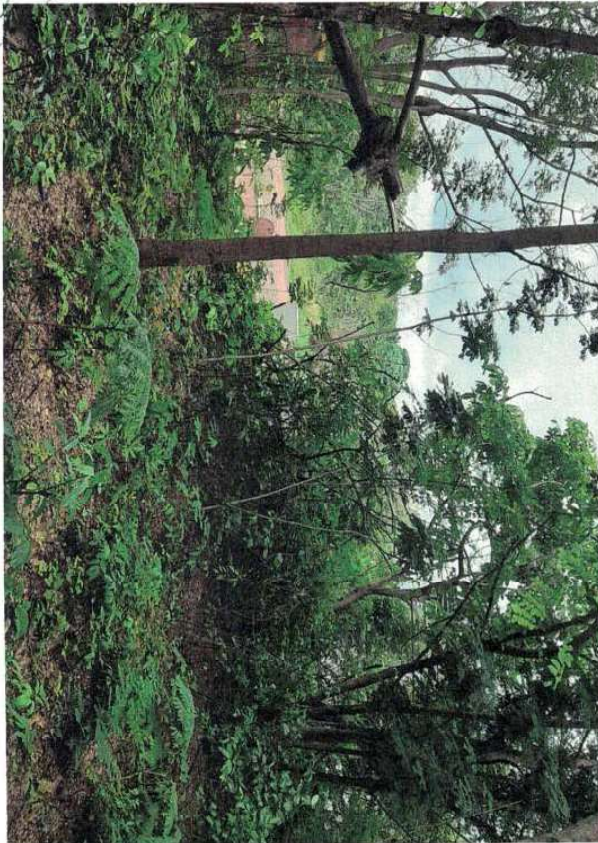
TIPO DE PARCELAMENTO

TIPO	DIMENSÕES
M1	1200 x 6000
M2	1200 x 9000
M3	1200 x 10000
M4	1000 x 2150
M5	1000 x 3000
M6	1000 x 3200

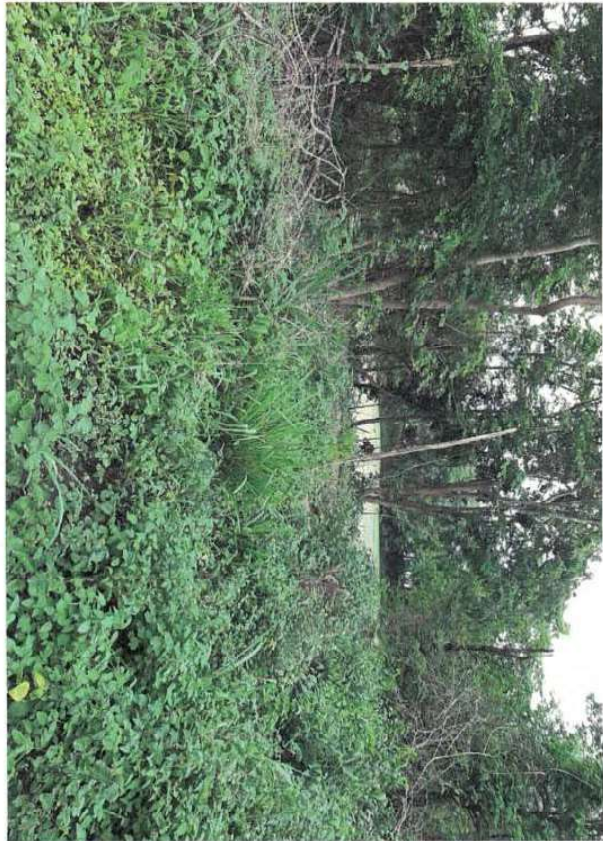
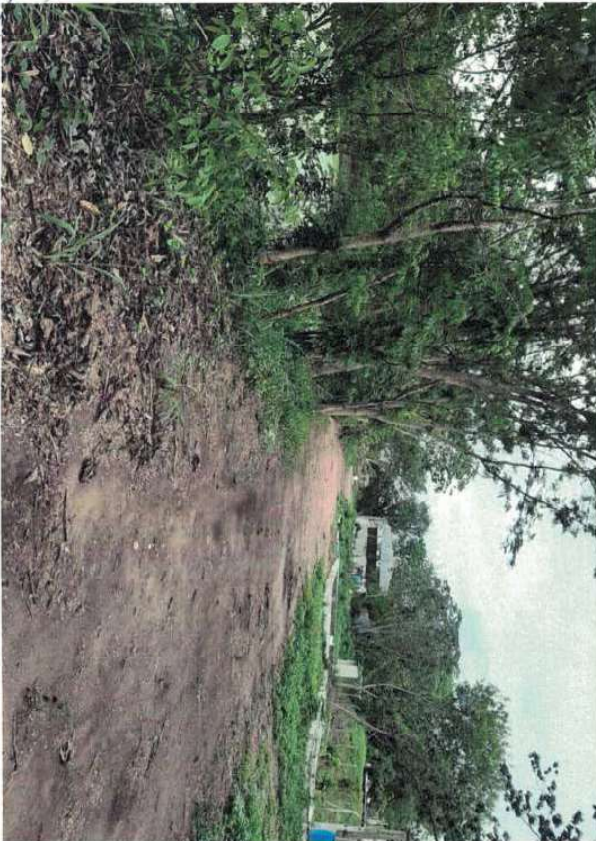
LOTE RESIDENCIAIS







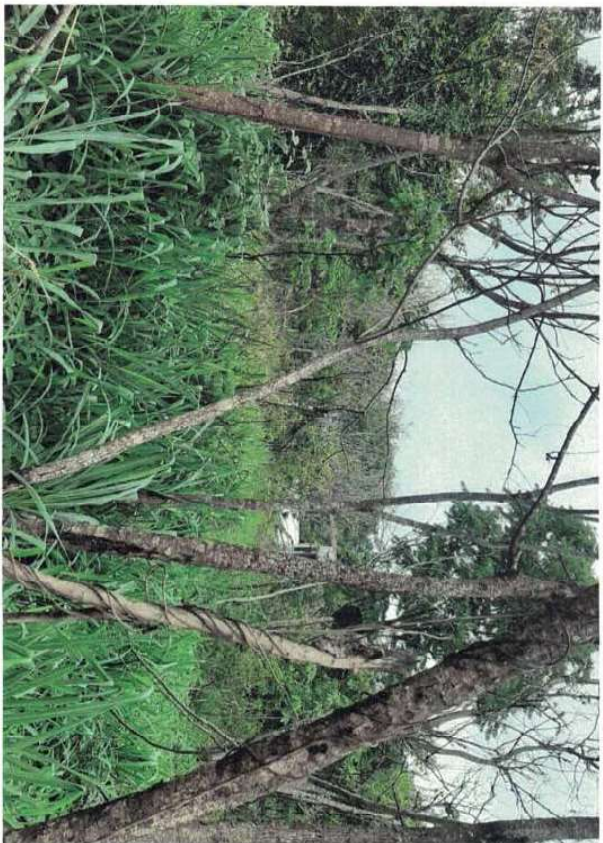




6







Handwritten signature or mark.





