

LAUDO DE AVALIAÇÃO

HOTÉIS OTHON S.A.

Sub glebas e Gleba Rural

Grussaí – São João da Barra - RJ

Determinação do valor de compra/venda

Janeiro de 2019

4

Analítica – Engenharia de Avaliações

2

SUMÁRIO

- | | |
|----------|--|
| 1 | INTRODUÇÃO |
| 2 | CONSIDERAÇÕES GERAIS |
| 3 | METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO |
| 4 | DESCRIÇÃO DO OBJETO |
| 5 | DIAGNÓSTICO DE MERCADO |
| 6 | AVALIAÇÃO |
| 7 | PARECER TÉCNICO |
| 8 | ANEXOS |

4

Analítica – Engenharia de Avaliações

3

I – INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado para fins de compra/venda das seguintes unidades:

**Sub glebas e Gleba Urbano
Grussaí, São João da Barra - RJ**

Foi solicitado pela **Hotéis Othon S.A.**, visando subsidiar uma possível negociação do imóvel.

Dentro do quadro imobiliário local, foram analisadas as utilidades, potencialidade e limitações da unidade avalianda.

Este laudo foi emitido em uma (01) via, destinado exclusivamente à Contratante.



Analítica – Engenharia de Avaliações

4

2 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

O laudo de avaliação obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

O avaliador inspecionou pessoalmente a unidade objeto do presente trabalho;

O laudo foi elaborado de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e observando os postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA;

A signatária assume responsabilidade sobre a matéria de engenharia utilizada, segundo a legislação em vigor;

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseados em dados, diligências, pesquisas, levantamentos e documentos verdadeiros e corretos;

A unidade avalianda foi considerada livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer outros ônus;

A signatária não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e não tem interesse na unidade avalianda;



Analítica – Engenharia de Avaliações

5

3 – METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, taxas de renda ou mesmo a forma e aproveitamento eficiente do terreno.

No presente caso, tendo em vista a natureza da unidade avalianda, suas características construtivas, sua localização e a disponibilidade de dados seguros, utilizaremos o **Método Comparativo de Dados de Mercado**.

Os graus de fundamentação e precisão pretendidos estão diretamente relacionados com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações.

O presente trabalho é classificado como **Grau de Fundamentação III e Grau III de Precisão do Valor Estimado**, conforme o que dispõem as normas da ABNT (**Anexo 01**).

1

Analítica – Engenharia de Avaliações

6

4 – DESCRIÇÃO DO OBJETO

4.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme verificado no Plano Diretor do município de São João da Barra Barra, a área onde a Gleba está inserida é classificada como Zona Rural, sendo assim, considerou-se a possibilidade de chacreamento com área de 20.000m², devido às características dos imóveis vizinhos e ao Zoneamento urbano da região.

Devido ao exposto, foi adotado o método involutivo na avaliação da gleba. Esse método identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado no modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Vale frisar que aproveitamento eficiente é aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referencia, observado a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes.

✓

Analítica – Engenharia de Avaliações

7

Na imagem abaixo, está indicada a localização dos imóveis.



16

Analítica – Engenharia de Avaliações

8

As fotografias a seguir mostram Logradouros do Loteamento e da Gleba.



8

Analítica – Engenharia de Avaliações

9

4.2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1 – LOTEAMENTO E GLEBA

Situação	Localizado na área rural do município de São João da Barra
Formato	Irregular
Topografia	Ao nível do logradouro no geral
Superfície	Seca
Área Gleba	464.611,22m ²
Área Loteamento	273.625,53m ²

As fotografias a seguir são da Gleba e do loteamento:



R

Analítica – Engenharia de Avaliações

10

5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

São João da Barra está localizado a uma distância de aproximadamente 500 Km do Rio de Janeiro e a 50 Km de Grussaí. Com uma população aproximada de 300 mil habitantes.

Dentro os tributos valorizantes que afetam a liquidez e o valor de mercado dos lotes e da gleba se destacam as suas localizações em uma região de próximo da praia, adotada de regular oferta de comércio e serviços, além de algumas infraestruturas.

Na região dos imóveis avaliados, tem uma área de aproximadamente de 47.000,00 m² de invasão.

O desempenho de venda no local é baixo, o número de ofertas é alto e a demanda é baixa, esperando-se, assim, uma absorção dos imóveis ofertados pelos valores ora avaliados de longo prazo.



6 – AVALIAÇÃO

Para a determinação dos valores do imóvel, realizamos pesquisas com elementos que se enquadrassem dentro do mesmo segmento de mercado, através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Não foram considerados os dados discrepantes ou de difícil comprovação.

Com base nos elementos acima citados, os cálculos avaliatórios foram desenvolvidos, conforme prescrito na Norma Brasileira 14.653-2/2011 da ABNT, com o **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III da Estimativa do Valor**, para um intervalo de confiança matemático de 80%.

Para a definição do valor unitário a ser definido no tratamento estatístico, foi considerada como variável dependente (Vunit) a relação entre o valor e área plana do terreno, ou seja, a área utilizável.

Após análise do segmento de mercado e das amostras coletadas, foram definidos os respectivos parâmetros e os fatores de homogeneização.

Fator de Fonte (Ff) - Exprime a elasticidade do valor, admitida na negociação em função de maior ou menor grau de especulação, com variação até 20% de deságio sobre o valor, no caso de ofertas.

Fator de Localização (Fl) – A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas a parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

11

Analítica – Engenharia de Avaliações

12

Fator de Correção de Área (Fa) - Considera a influência da área,

sendo representada pelas seguintes expressões:

$Fa = (Ae : Aa)^{0,125}$, para a diferença > 30%

$Fa = (Ae : Aa)^{0,25}$, para a diferença < 30%, onde :

Ae = área equivalente do elemento comparativo.

Aa = área equivalente do imóvel avaliando.

6.1 – PESQUISA IMOBILIÁRIA

Terreno – Grussaí – São João da Barra

Amostra	Localização	Área	Valor		Fonte de Informação
			Total (R\$)	Unitário (R\$/m²)	
01	Na região	60.000,00	400.000,00	6,67	Proprietário (22) 99891-8989
02	Na região	63.000,00	410.000,00	6,51	Proprietário (22) 99613-7899
03	Na região	14.500,00	100.000,00	6,90	Proprietário (22) 99906-6211
04	Na região	13.000,00	90.000,00	6,92	Proprietário (22) 99957-0067
05	Na região	20.000,00	130.000,00	6,50	Proprietário (22) 99174-2743
06	Na região	50.000,00	340.000,00	6,80	Proprietário (22) 99923-8285
07	Na região	35.000,00	230.000,00	6,57	Proprietário (22) 99974-2743
08	Na região	60.000,00	400.000,00	6,67	Jonas (22) 98819-3209
09	Na região	63.000,00	410.000,00	6,51	Proprietário (22) 97718-1329
10	Na região	14.500,00	100.000,00	6,90	Proprietário (22) 97718-1329

Analítica – Engenharia de Avaliações

13

6.2 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Quadro de Homogeneização									
Nº	Local	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Localização	Fator Área	Valor Homog.		
1	3,00	371,7%	R\$ 2,31	0,90	1,67	1,21	R\$ 4,21		
2	3,00	226,0%	R\$ 2,00	0,90	1,67	1,16	R\$ 3,48		
3	3,00	50,0%	R\$ 6,00	0,90	1,67	0,92	R\$ 8,25		
4	4,00	200,0%	R\$ 6,67	0,90	1,25	1,15	R\$ 8,60		
5	5,00	215,0%	R\$ 6,51	0,90	1,00	1,15	R\$ 6,76		
6	3,00	27,5%	R\$ 6,90	0,90	1,67	0,92	R\$ 9,55		
7	3,00	35,0%	R\$ 6,92	0,90	1,67	0,95	R\$ 9,84		
8	4,00	0,0%	R\$ 6,50	0,90	1,25	1,00	R\$ 7,31		
9	5,00	150,0%	R\$ 6,80	0,90	1,00	1,12	R\$ 6,86		
10	5,00	75,0%	R\$ 6,57	0,90	1,00	1,07	R\$ 6,34		

Estatísticas Básicas

Número de elementos: 10
 Graus de liberdade: 09
 Valor Superior: R\$ 8,08
 Valor Central.....: R\$ 7,12
 Valor Inferior.....: R\$ 6,16
 Coeficiente de Variância.....: 29,4 (Grau de Precisão III)
 Desvio padrão: R\$ 2,09
 Erro padrão da amostra.....: R\$ 0,70
 “t” de Student.....: 1,38
 Chauvent.....: 1,96

[Handwritten signature]

Analítica – Engenharia de Avaliações

14

Critério de Exclusão de Chauvenet

Valor máximo	R\$	9,84
Valor mínimo	R\$	3,48
Desvio padrão	R\$	2,09
Chauvenet:	El. Sup. = R\$	1,30
p/ 10 = 1,96	El. Inf. = R\$	1,74
Todos são pertinentes		

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área do terreno = 20.000,00m².

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m ²)	Liquidez
Limite Inferior	6,16	Máxima
Valor Central	7,12	Média
Limite Superior	8,08	Mínima

1

Analítica – Engenharia de Avaliações

15

Atribuições de Valor

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas e o mercado atual. Atribuímos ao imóvel em tela o valor superior do Intervalo de Confiança, ou seja: R\$ $8,08/m^2 \times 20.000,00m^2 = R\$ 161.000,00$, valor de cada unidade.

» **Valor total das unidades avaliadas do loteamento:**

» R\$ $8,08/m^2 \times 12$ unidades (com áreas variadas): R\$ 2.211.604,92.

Nota Relevante: Lotes 09,11,17,18,19,20,21,22,23,24,25 e 26.

Valor Adotado: R\$ 2.200.000,00

(Dois milhões e duzentos mil reais)

Gleba – São João da Barra

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o “**Método Involutivo Estático**”, preconizado pelas normas técnicas **NBR-14653 da ABNT e do IBAPE** para “Avaliação de Imóveis Urbanos ou glebas de expansão urbana”.

O “Método Involutivo de Avaliação”, conforme as Normas do ABNT e IBAPE dispõem que deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto. Ao abordar o método involutivo, define-o como “um critério indireto de valorização, que indica a viabilidade de incorporação de uma gleba ou terreno de grandes dimensões para transformá-lo em outro empreendimento”.



Analítica – Engenharia de Avaliações

16

Na utilização deste método deve-se dar preferência conforme a NBR 14653-4 e IBAPE ao fluxo de caixa, cujo processo consiste no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

Em nosso Laudo de Avaliação, usamos o Método Involutivo Estático, ou seja: Modelo que utiliza fórmulas simplificadas que leva em consideração o tempo de ocorrência das despesas e receitas, mediante aplicação ou desconto de juros sobre os valores apurados tecnicamente.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços praticados no mercado; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado, prevendo margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização, remuneração do capital - terreno, computados com prazos viáveis ao projeto.

O “Método Involutivo de Avaliação”, conforme as Normas do ABNT e IBAPE dispõem que deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto. Ao abordar o método Involutivo, define-o como “ um critério indireto de valorização, que indica a viabilidade de incorporação de uma gleba ou terreno de grandes dimensões para transformá-lo em outro empreendimento”.

Cálculo da Receita (PGV) - Cálculo do Valor das Unidades Projetadas

Este item define o produto geral de vendas (receita de venda), onde o valor do imóvel é obtido através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes em oferta ou negociados.

f

Analítica – Engenharia de Avaliações

17

Cálculo das Despesas - Despesas Financeiras.

Para a realização desse estudo hipotético, serão consideradas as seguintes despesas:

Despesas de venda (corretagem e publicidade);
Custo de implantação do empreendimento;

Cálculo do Valor do Terreno

O valor do terreno é então o valor presente do fluxo de caixa descontado as despesas. Este fluxo é gerado a partir dos dados disponíveis de receita e despesas e projetado em condições compatíveis com a taxa de retorno utilizada.

Cálculo da Receita (PGV)

Nº de Unidades: 28 lotes.

Valor unitário do lote para venda: R\$ 208.000,00.

Produto geral de vendas: R\$ 5.824.000,00.

Cálculo das Despesas

Valor do custo de implantação do empreendimento: R\$ 1.858.176,49.

1

Analítica – Engenharia de Avaliações

18

Empreendimento

Receita de Comercialização (RC): R\$ 5.824.000,00;

Custo Implantação: R\$ 1.858.176,49;

Despesas de Venda: R\$ 407.680,00; 7% da receita de comercialização;

Despesas Financeiras: R\$ 167.235,88; 9% do custo de implantação;

Lucro do Incorporador: R\$ 1.017.272,29.

Valor de Mercado da Gleba: R\$ 2.400.000,00

(Dois milhões e quatrocentos mil reais)

[Assinatura]

Analítica – Engenharia de Avaliações

19

7 – PARECER TÉCNICO

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, avaliamos os 12 lotes e a Gleba Urbana, situados, em Grussaí, Município de São João da Barra/RJ, em:

Valor dos Lotes

R\$ 2.200.000,00

(Dois milhões e duzentos mil reais);

Valor da Gleba

R\$ 2.400.000,00

(Dois milhões e quatrocentos mil reais).

Valor Total

R\$ 4.600.000,00

(Quatro milhões e seiscentos mil reais).

A

Analítica – Engenharia de Avaliações

20

8 - ANEXOS

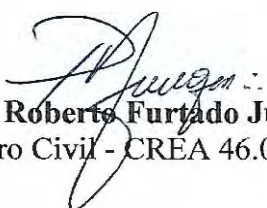
01	Graus de Fundamentação e Precisão
02	Documentação

Este laudo de avaliação compõe-se de 20 (vinte) folhas digitadas e 02 (dois) anexos, tudo por nós rubricado, sendo a última folha assinada.

Nada mais tendo a informar, encerramos o presente laudo de avaliação e colocamo-nos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2019.

Analítica - Engenharia de Avaliações Ltda.


Paulo Roberto Furtado Junger
Engenheiro Civil - CREA 46.053-D-RJ

Analítica – Engenharia de Avaliações

ANEXO 01

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

4

Analítica – Engenharia de Avaliações

Graus de Fundamentação Compra/Venda

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores		X	

Números de Pontos: 9

Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de precisão da estimativa do valor = 29,40%

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

f

Analítica – Engenharia de Avaliações

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO



OFÍCIO ÚNICO
SJB

Rua São Benedito, n.º 191
Centro – São João da Barra – RJ
CEP.: 28.200-000

CERTIFICO, em face do requerimento formulado, que revendo o Livro 2 - Q, folhas 265, Matrícula 4.811, de seguinte teor: Registro Geral. Registro de Imóveis. Ano: 1991. Matrícula nº 4.811. Imóvel: A Gleba 04 (quatro), está matriculada e registrada sob o n.º 6.363 e tem a área total de 1.163.760,00 m², já incluída a área de domínio da marinha, equivalente a 98.960,00 metros quadrados, e assim se descreve e caracteriza-se: Ponto A – situada à Margem Sul da Lagoa de Grussaí, no ponto em que a área deixa de confrontar-se com a Gleba 3 (três), pertencente a Grumar – Grussaí Mares Empreendimentos Imobiliários Limitada ou sucessores. Do ponto A, segue confrontando-se com a Lagoa de Grussaí, com azimuth (AZ) de 28º59'50" SO e distância (D) de 102,82 metros até o ponto 17; da daí segue em azimuth (AZ) de 16º35'35 SO e distância (D) de 147,43 metros até o ponto 18; segue com azimuth (AZ) de 19º09'25" SO e distância (D) de 181,34 metros até o ponto 19, segue com azimuth (AZ) de 09º50'30 SO e distância (D) de 136,53 metros até o ponto 20; segue com azimuth (AZ) de 24º30'50" SO e distância (D) de 70,33 metros até o ponto 21; segue com azimuth (AZ) de 12º 55'20" SO e distância (D) de 297,78 metros ainda confrontando-se com a Lagoa de Grussaí, até o ponto 22, onde deixa a margem da mencionada Lagoa e segue confrontando-se com terras da Gleba 5 (cinco) adiante descrita com azimuth (AZ) de 72º59'20" SE e distância (D) de 1.238,09 metros por linha de marcos de concreto até o ponto 23 situado a Beira Mar; e daí pela Beira Mar com azimuth (AZ) de 16º04'50 NE e distância (D) de 380,80 metros até o ponto 24; segue com azimuth (AZ) de 17º44'00 NE e distância (D) de 443,63 metros até o ponto 25; segue com Azimute (AZ) 18º20'40" NE e distância (D) 103,00 metros ainda confrontando-se com a Beira Mar até o ponto B onde deixa a Beira Mar confrontando-se com a já caracterizada Gleba 03 (três), com azimuth (AZ) de 72º45'30" NO e distância (D) de 1.241,92 metros até o ponto (A) que é o ponto de origem (5). Que esse imóvel se acha matriculado e registrado sob o n.º 6.363, equivocadamente, como situado no 6º distrito deste município, mas na realidade o imóvel "Cariacá" é do



cha localizado em sua maior parte no 1º distrito deste município e uma parte no 5º distrito deste município, situação esta verificada na Prefeitura Municipal desta cidade, em nome de Othon Empreendimentos Hoteleiros Limitada. Proprietária: **Othon Empreendimentos Hoteleiros S/A.** com sede na rua Teófilo Otoni, 15, 12º andar, na capital deste Estado, inscrita no CGC-MF sob o n.º 29.979.440/0001-14, neste ato representada por seus diretores **Álvaro Brito Bezerra de Mello**, brasileiro, industrial, casado, residente e domiciliado na Estrada da Gávea, n.º 60, Aptº 101, Gávea, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, e **Nilton Magalhães de Souza**. Registro Anterior: L.º 2-U, fls. 103, Mat. 6.363, do cartório do 2º Ofício desta comarca. São João da Barra, 29 de Outubro de 1991. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes. Registro do imóvel acima matriculado sob o n.º 4.811, como segue: **Registro N.º 01-** Data: 29 de outubro de 1991. Transmittente: **Othon Empreendimentos Hoteleiros S/A.** com sede na rua Teófilo Otoni, 15, 12º andar, na capital deste Estado, inscrita no CGC-MF sob o n.º 29.979.440/0001-14, neste ato representada por seus diretores **Álvaro Brito Bezerra de Mello**, brasileiro, industrial, casado, residente e domiciliado na Estrada da Gávea, n.º 60, Aptº 101, Gávea, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, portador da C.I. n.º 878.345, exp. pelo IFP, em 16/01/1970 e do CPF n.º 005.682.107-78 e **Nilton Magalhães de Souza**, brasileiro, economista, casado, residente e domiciliado na rua Maria Quitéria, n.º 96, Aptº 302, Ipanema, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, portador da C.Id. n.º 4.032.908, exp. pelo IFP, em 09/03/1976 e do CPF n.º 027.943.067-15. Adquirente: **Othon Imóveis Limitada**, com sede na rua Teófilo Otoni, 15, sala 1.201, também na capital deste Estado, inscrita no CGC-MF sob o n.º 30.278.071/0001-11, devidamente representada por seus diretores, os senhores **Arthur Brito Bezerra de Mello**, brasileiro, industrial, casado, residente e domiciliado à rua Joaquim Nabuco n.º 276, em Copacabana, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, portador da C.I. n.º 806.585, exp. pelo IFP, em 14-11-1967 e do CPF n.º 005.682.017-87 e **Nilton Magalhães de Souza**, brasileiro, economista, casado, residente e domiciliado na rua Maria Quitéria, n.º 96, Aptº 302, em Ipanema, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, portador da C.Id. n.º 4.032.908, exp. pelo IFP, em 09-03-1976 e do CPF n.º 027.943.067-15. Título: Escritura pública de compra e venda, lavrada em 10 de outubro de 1991, às fls. 181vº, L.º n.º 36, das notas do cartório do 3º Ofício desta comarca, que me foi hoje apresentada. Valor: Cr\$30.000.000,00 (trinta milhões de cruzeiros). São João da Barra, 29 de outubro de 1991. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes. **Averbação n.º 2-** Certifico que em cumprimento ao requerimento hoje protocolado sob o n.º 10.148, em nome da OTHON IMÓVEIS, acompanhado



da planta de desmembramento da gleba 4 (quatro) retro matriculada e registrada, em 27 (vinte e sete) sub - glebas, numeradas de 1 a 27, medindo cada subgleba 21.505,00 m²; 21.447,50 m²; 21.147,00 m²; 21.033,00 m²; 20.958,90 m²; 21.004,50 m²; 21.129,90 m²; 21.475,72 m²; 22.695,77 m²; 22.257,93 m²; 22.329,75 m²; 22.401,00 m²; 22.472,25 m²; 22.544,07 m²; 22.814,28 m²; 22.982,75 m²; 23.750,00 m²; 22.750,00 m²; 22.750,00 m²; 22.750,00 m²; 22.750,00 m²; 22.750,00 m²; 22.750,00 m²; 22.750,00 m²; 23.850,00 m²; e 464.611,22 m²; respectivamente, planta essa, devidamente assinada pelo engenheiro responsável Juan Benito Moreira Vicente, CREA-RJ 47.223-D; documentos esses que ficam arquivados em cartório, dou fé. São João da Barra, 14 de novembro de 1991. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes. **AV. n.º 03-** Do desmembramento da Gleba 4, supra averbado, saiu a sub-gleba 03 da referida gleba 4, medindo 21.147,00 m², e foi alienada a favor da Imobiliária Vista Linda de Grussai Ltda, pelo título registrado no L.º 2-R, fls. 21, Mat. 4861/1, em 27/03/92. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes. **AV. n.º 04-** Do desmembramento da Gleba 4, supra averbado, saiu a sub-gleba 01 da referida gleba 4, medindo 21.505,00 m², e foi alienada a favor da Imobiliária Fernandes de Campos Limitada, pelo título registrado no L.º 2-R, fls. 221, Mat. 5.045, R-01, em 21/07/93. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes. **AV. n.º 05-** Do desmembramento da Gleba 4, supra averbado, saiu a sub-gleba 16 da referida gleba 4, medindo 22.982,75 m², e foi alienada a favor da Imobiliária Fernandes de Campos Limitada, pelo título registrado no L.º 2-R, fls. 222, Mat. 5.046, R-01, em 21/07/93. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes. **AV. n.º 06-** Do desmembramento da Gleba 4, supra averbado, saiu a sub-gleba 04 da referida gleba 4, medindo 21.033,00 m², e foi alienada a favor da Imobiliária Fernandes de Campos Limitada, pelo título registrado no L.º 2-R, fls. 223, Mat. 5.047, R-01, em 21/07/93. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes. **AV. n.º 07-** Do desmembramento da Gleba 4, supra averbado, saiu a sub-gleba 02 da referida gleba 4, medindo 21.447,50 m², e foi alienada a favor de Edilson Campos da Silva e outros, pelo título registrado no L.º 2-S, fls. 39, Mat. 5.157, R-01, em 29/03/94. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes. **AV. n.º 08-** Do desmembramento da Gleba 4, supra averbado, saiu a sub-gleba 07 da referida gleba 4, medindo 21.129,90 m², e foi alienada a favor da G. R. M. Imóveis, pelo título registrado no L.º 2-S, fls. 78, Mat. 5.193, R-01, em 28/09/94. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes. **AV. n.º 09-** Do desmembramento da Gleba 4, supra averbado, saiu a sub-gleba 08 da referida gleba 4, medindo 21.475,72 m², e foi alienada a favor da Imobiliária Vista Linda de Grussai Ltda, pelo título registrado no L.º 2-S, fls. 248, sob o n.º 01/Mat. 5.346, em 12/04/96. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes.

Machado Gomes. **Registro 10** – da Fazenda Caruara referente a área restante da Gleba 4 matriculada sob o n.º 4.811, da Fazenda Caruara, situada à Margem Sul da Lagoa de Grussaí, em Grussaí, 1º distrito deste município, com as seguintes características: Área e confrontações: 1.163.760,00 m², (116,37 ha.) confrontando-se por seus diversos lados com as sub - glebas 05/medindo 20.958,90 m²; 06/ 21.004,50 m²; 09/ 22.695,77 m²; 10/ 22.257,93 m²; 11/ 22.329,75 m²; 12/ 22.401,00 m²; 13/ 22.472,25 m²; 14/ 22.544,07 m²; 15/ 22.814,28 m²; 17/ 23.750,00 m²; 18/ 22.750,00 m²; 19/ 22.750,00 m²; 20/ 22.750,00 m²; 21/ 22.750,00 m²; 22/ 22.750,00 m²; 23/ 22.750,00 m²; 24/ 22.750,00 m²; 25/ 22.750,00 m²; 26/ 23.850,00 m²; e 27/ 464.611,22 m²; já incluída a área da marinha equivalente a 98.960,00 m², Ponto A – situada à margem sul da Lagoa de Grussaí, no ponto em que a área deixa de se confrontar com a Gleba 3, pertencente a Grussaí Mares Empreendimentos Imobiliários Ltda, ou sucessores, do Ponto A segue confrontando-se com a Lagoa de Grussaí, seguindo onde até o ponto 22 continua a confrontar-se com a Lagoa de Grussaí, onde deixa a margem da mencionada Lagoa e segue confrontando-se com terras da Gleba 05 até o ponto 23/24 situado na Beira Mar até o ponto B onde deixa a Beira Mar confrontando-se com a gleba 03; benfeitorias: as que porventura vierem a ser construída. **Registro n.º 10-** da hipoteca Cédular de primeiro grau e seu concorrência de terceiros do imóvel matriculado sob o n.º 4.811, como segue: Data: 1º de agosto de 1996. Devedor Hipotecante: **CIA. Açucareira Usina Cupim**, sediada em Campos-RJ, inscrita no CGC sob o n.º 28.964.872/0001-99, representada por Carlos Fernandes Bezerra de Mello – Diretor e Paulo Brito Bezerra de Melo - Diretor. Credor Hipotecário: **Banco do Brasil S. A.**, sua Agência Campos dos Goytacazes - RJ, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Campos dos Goytacazes - RJ, inscrita no CGC/MF sob o n.º 00.000.000/0005-15. ASSINO (amos) esta cédula na qualidade de proprietário dos imóveis dado em garantia, concordando com a hipoteca cédular pelo prazo estipulado, obrigando-me (nos), neste ato, a não gravar de qualquer ônus em favor de terceiros, nem arrendar, ceder, transferir ou qualquer forma alienar na vigência desta cédula, os bens constitutivos da garantia. Othon Imóveis Ltda – CGC-MF 30.278.071/0001-11; Othon Empreendimentos Hoteleiros S/A, representada por Paulo Brito Bezerra de Mello e Álvaro Brito Bezerra de Mello – diretores; Othon Administração S/A, representada por Álvaro Brito Bezerra de Mello e Arthur Brito Bezerra de Mello – diretores. Othon Linch Bezerra de Mello, Comércio, Importação S.A., representada por Arthur Brito Bezerra de Mello e Paulo Brito Bezerra de Mello. Por aval ao em

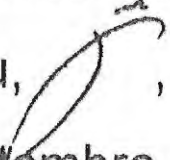
tente: Carlos Fernandes Bezerra de Mello, Arthur Brito Bezerra de Mello, Othon Administração S.A., - CGC-MF 33.200.114/0001-34. Álvaro Brito Bezerra de Mello – diretor. Paulo Brito Bezerra de Mello – diretor. Arthur Brito Bezerra de Mello – diretor. Othon Linch Bezerra de Mello, Comércio e Importação S/A – CGC-MF 33.200.023/0001-07. Paulo Brito Bezerra de Mello – diretor. Arthur Brito Bezerra de Mello – diretor. Othon Empreendimentos Hoteleiros S.A – CGC – MF 29.979.440/0001-14. Paulo Brito Bezerra de Mello – diretor. Álvaro Brito Bezerra de Mello – diretor. Hotéis Oto S/A, - CGC-MF n.º 33.200.049/0001-47. Paulo Brito Bezerra de Mello – diretor. Arthur Brito Bezerra de Mello – diretor. Paulo Brito Bezerra de Mello – CPF 005.910.337-04. Álvaro Brito Bezerra de Mello – CPF 005.682.107-78. Othon Lincha Bezerra de Mello Júnior – CPF 003.064.877-72. (espólio) sendo inventariante Arthur Brito Bezerra de Mello – CPF 005.682.017-87. Luiz Moura Bezerra de Mello – CPF 070.431.047-34. Título: Cédula Rural Hipotecária 96/70053-X, com vencimento em 31 de outubro de 2002, datada de 20 de julho de 1996, que me foi hoje apresentada. Valor R\$200.000,00 (duzentos mil reais), em moeda corrente nacional. Forma de Pagamento: Sem prejuízo do vencimento acima estipulado, a presente dívida será paga em 6 (seis), prestações anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 31/10/1997 e a última em 31/10/2002, correspondendo cada uma delas, ao resultado da multiplicação de 379.335,310 (trezentos e setenta e nove mil, trezentos e trinta e cinco quilos e trezentos e dez gramas) de milho tipo 2 pelo preço mínimo básico oficial vigente na data do respectivo pagamento de forma que, com o pagamento da última prestação ocorra a liquidação da dívida resultante deste título. Finalidade do Crédito: O crédito deferido destina-se ao alongamento parcial da dívida relativa ao 93/00120-7 – Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária Investimento Agrícola/renovação lavoura cana de açúcar – alongamento parcial da dívida reg. cartório do 1º Of. São João da Barra, n.º 5/4603, fls. 211, liv. 2-Q e 1178, fls. 158v, 3-A em 25/11/93, na forma autorizada pela Lei n.º 9.138, de 29-11-95, regulamentada pela resolução 2.238, de 31-01-06, do Conselho Monetário Nacional, ressalvada qualquer outras obrigações junto ao Banco do Brasil S.A. São João da Barra, 1º de agosto de 1996. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes. **Averbação n.º 11-** O Registro das sub - glebas 05, 06, 10, 12, 13, 14 e 15, juntamente com a Hipoteca passou para o L.º 2-T, fls. 118, Mat. 5.485, em 29 de agosto de 1997. São João da Barra, 29 de agosto de 1997. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes. **Registro n.º 12** da área remanescente de 739.236,74 m², representando as sub - glebas remanescentes que são: N.º. 09, medindo 22.695,77 m²; N.º. 11, medindo 22.329,75 m²;

medindo 23.750,00 m²; N.º 18, medindo 22.750,00 m²; N.º 19, medindo 22.750,00 m²; N.º 20, medindo 22.750,00 m²; N.º 21, medindo 22.750,00 m²; N.º 22, medindo 22.750,00 m²; N.º 23, medindo 22.750,00 m²; N.º 24, medindo 22.750,00 m²; N.º 25, medindo 22.750,00 m²; N.º 26, medindo 23.850,00 m²; e N.º 27, medindo 464.611,22 m², da Gleba 04 – Fazenda Caruara, situada à Margem Sul da Lagoa de Grussaí, em Grussaí, 1º distrito deste município, área essa que continua com a Hipoteca Cedular de Primeiro Grau e sem concorrência de terceiros. Data: 26 de dezembro de 1997. Financiador: **CIA. Açucareira Usina Cupim**, sociedade anônima de capital fechado, empresa Agroindustrial, sediada em Ururai, 1º sub - distrito de Campos-RJ, inscrita no CGC/MF sob o n.º 28.964.872/0001-99, representada por Arthur Brito Bezerra de Mello, C. Id. n.º 878.345, CPF 005.682.017-87 e Carlos Fernandes Bezerra De Mello, C.Id. n.º 951.651 – SSP/PE e CPF n.º 138.343.474-34. Financiador: **Banco do Brasil S/A.**, com sede em Brasília - DF, por sua agência Campos dos Goytacazes - RJ, CGC n.º 00.000.000/0005-15, representado pelos Srs. Sebastião Ferreira Rabello, gerente geral, C. Id. n.º 1093043 – IPF-RJ e CPF n.º 119.384.557-20 e Carlos Eduardo da Silva Prado, C.Id. n.º 13642159, SSP-SP e CPF n.º 046.500.848-81, gerente de administração. Intervenientes Garante: A) Othon Imóveis Ltda, CGC n.º 30.278.071/0001-11; representada pelos seus sócios: Othon Empreendimentos Hoteleiros S/A, - CGC/MF n.º 29.979.440/0001-14, representada por seus diretores - Paulo Brito Bezerra de Mello e Álvaro Brito Bezerra de Mello; Othon Linch Bezerra de Mello, Comércio, Importação S.A., CGC n.º 33.200.023/0001-07, rep. pelos diretores Arthur Brito Bezerra de Mello e Paulo Britto Bezerra de Mello; Othon Administração S/A, CGC 33.200.114/0001-34, rep. pelos diretores Arthur Brito Bezerra de Mello e Álvaro Brito Bezerra de Mello; Luiz Moura Bezerra de Mello, CPF 070.431.047-34, Álvaro Brito Bezerra de Mello – CPF 005.682.107-78; Paulo Brito Bezerra de Mello, CPF 005.910.337-04, Arthur Brito Bezerra de Mello, CPF 005.682.017-87; Othon Lynch Bezerra de Mello Jr. – CPF 003.064.877-12 – Espólio, sendo inventariante Arthur Brito Bezerra de Mello. B) CIA. AÇUCAREIRA USINA BARCELOS, CGC/MF 33.320.003/0001-61, rep. por Arthur Brito Bezerra de Mello, CPF 005.682.017-87 – diretor presidente e Carlos Fernandes Bezerra de Mello – diretor – CPF 138.343.474-34. Título: Aditivo de Ré-Ratificação à Cédula Rural Hipoteca n.º 96/70053-X, emitida por Cia. Açucareira Usina Cupim, vencimento 31/10/2002, valor de CR\$200.000,00 e ao Aditivo de 26/06/1997. São João da Barra, 26 de dezembro de 1997. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes. **Averbação n.º 13**

Certifico que face a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 24



março de 2000, na rua Teófilo Otoni, n.º 15, na cidade do Rio de Janeiro. Presentes acionistas que representam mais de 2/3 do capital social, esclarecendo que a situação nesta data da empresa incorporada: nome da Empresa: Othon Empreendimentos Hoteleiros S. A. Endereço: Ruas Teófilo Otoni, 15/11º - centro-RJ. São João da Barra, 06 de Julho de 2000. O Oficial (a) Geraldo Machado Gomes. Vide L.º 2-V, fls. 76, Mat. 5.960, R-01. **Averbação n.º 14** – Certifico que face ao Instrumento particular de autorização expedido pelo Banco do Brasil S/A, em 22 de outubro de 2004, procedo a baixa do registro n.º 10/4811, da hipoteca referente ao contrato n.º 96/70053 – X, em nome da CIA Açucareira Usina Cupim, conforme documento que me foi hoje apresentado e que ficam arquivados em Cartório. São João da Barra, 28 de outubro de 2004. RE (a) Tamires de Almeida Teixeira Moreira. **Averbação n.º 15** – Certifico que face ao Instrumento particular de autorização expedido pelo Banco do Brasil S/A, em 22 de outubro de 2004, procedo a baixa do registro n.º 12/4811, da hipoteca referente ao contrato n.º 96/70053 – X, em nome da CIA Açucareira Usina Cupim, conforme documento que me foi hoje apresentado e que ficam arquivados em Cartório. São João da Barra, 28 de outubro de 2004. RE (a) Tamires de Almeida Teixeira Moreira. **OBSERVAÇÃO:** De acordo com o artigo 416, § 2º da CN/CGJ, forneço a Certidão de Inteiro Teor acima transcrita, tendo em vista que a certidão de Ônus Real, não poderá ser expedida, por existir divisão em sub - glebas do matriculado acima. Nada mais constava no referido registro ora integralmente transcrito por certidão. Todo o acima é verdade, do queporto por fé. Certifico que o valor referente à presente certidão totaliza **R\$102,33** (cento e dois reais e trinta e três centavos), sendo **R\$78,73** (setenta e oito reais e setenta e três centavos) para os emolumentos, **R\$ 15,74** (quinze reais e setenta e quatro centavos) para o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **R\$3,99** (três reais e noventa e nove centavos) para a Procuradoria Geral da Defensoria Pública e **R\$3,99** (três reais e noventa e nove centavos) para a Procuradoria Geral do Estado.
OBSERVAÇÃO: Tendo em vista o que consta da Lei nº 6.229 de 25/04/2012, o fôlio real circunscrito às atribuições do 1º Ofício e dos extintos 2º e 3º Ofícios, todos de São João da Barra, passou a ter a sua respectiva escrituração nos livros do Registro de Imóveis do Ofício Único do Município de São João da Barra. Todas as matrículas dos imóveis do Registro Imobiliário dos Ofícios acima mencionados serão, portanto, transportadas para o Registro Geral do Ofício Único do Município de São João da Barra. Isto posto, a partir de 01/06/2012, no momento em que for requerida a prática de quaisquer atos nas matrículas originais dos imóveis

integravam o fólio real do 1º Ofício, bem como dos extintos 2º e 3º Ofícios, todos de São João da Barra, será realizado o transporte da respectiva matrícula e o imóvel passará a integrar o acervo do Ofício Único do Município de São João da Barra. Eu, , Escrevente, subscrevo, porto por fé e assino. São João da Barra, 19 de setembro de 2012.....


Gustavo Alberto Aguiar Gomes
Escrevente - Mat. 94/4891.



936,23

(27)

9: 464 611, 22 m²

919,30

96,30	91,00	91,00	91,00	91,00	91,00	91,00	91,00	91,00	91,00	93,00
260,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
(26)	(25)	(24)	(23)	(22)	(21)	(20)	(19)	(18)	(17)	
S=23 850,00 m ²	S=22 750,00 m ²	S=22 750,00 m ²	S=22 750,00 m ²	S=22 750,00 m ²	S=22 750,00 m ²	S=22 750,00 m ²	S=22 750,00 m ²	S=22 750,00 m ²	S=23 750,00 m ²	
94,50										
117,37										
194,30	194,93	195,56	196,19	196,81	197,44	198,07	198,70	201,00		
(09)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)			
S=22 695,77 m ²	S=22 251,93 m ²	S=22 529,75 m ²	S=22 401,00 m ²	S=22 472,25 m ²	S=22 544,07 m ²	S=22 814,28 m ²	S=22 982,75 m ²			
115,87	114,00	114,00	114,00	114,00	114,00	115,00	115,00			
187,00	185,80	184,80	183,70	184,00	183,00	186,00	187,00	187,00		
(08)	(07)	(06)	(05)	(04)	(03)	(02)	(01)			
S=21 475,72 m ²	S=21 179,90 m ²	S=21 004,50 m ²	S=20 958,90 m ²	S=21 033,00 m ²	S=21 147,00 m ²	S=21 447,50 m ²	S=21 505,00 m ²			
114,43										

100,00

BEIRA MAR

OCEANO

ATLÂNTICO