

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (PRJ)



INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CNPJ nº 09.416.654/0001-75

POR DO SOL GESTÃO LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CNPJ nº 48.967.851/0001-34

Processo nº 0719224-95.2025.8.02.0058
8ª Vara Cível da Comarca de Arapiraca/AL

Arapiraca-AL, 22 de março de 2026

Sumário

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUÇÃO | 1 |
| 2. CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL | 2 |
| 3. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO DAS DEVEDORAS | 2 |
| 3.1. CRÉDITOS SUBMETIDOS AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL | 2 |
| 3.2. CRÉDITOS NÃO SUBMETIDOS AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL..... | 4 |
| 3.2.1. CRÉDITOS DE NATUREZA PÚBLICA | 4 |
| 3.2.2. CRÉDITOS DE NATUREZA PRIVADA EXCLUÍDOS POR DISPOSIÇÃO LEGAL | 5 |
| 3.2.3. CRÉDITOS INEXIGÍVEIS | 5 |
| 4. MEIOS PARA RESTRUTURAÇÃO DAS DEVEDORAS | 5 |
| 4.1. PROTEÇÃO DOS BENS ESSENCIAIS PARA A MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES EMPRESARIAIS | 5 |
| 4.2. DELIBERAÇÕES SOBRE OS ATIVOS | 6 |
| 4.3. CAPTAÇÃO DE RECURSOS | 6 |
| 4.4. NOVAÇÃO E PAGAMENTO DAS DÍVIDAS | 7 |
| 4.4.1. CRÉDITOS DERIVADOS DA RELAÇÃO DE TRABALHO OU DECORRENTES DE ACIDENTE DE TRABALHO | 8 |
| 4.4.2. CREDORES COM GARANTIA REAL | 13 |
| 4.4.3. CREDORES QUIROGRAFÁRIOS, COM PRIVILÉGIO ESPECIAL, COM PRIVILÉGIO GERAL OU SUBORDINADOS | 14 |
| 4.4.4. CREDORES ME/EPP | 20 |
| 4.5. LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA..... | 20 |
| 4.6. CREDORES COLABORADORES | 21 |
| 4.7. LIQUIDAÇÃO EXTRAORDINÁRIA MEDIANTE LEILÃO REVERSO..... | 22 |
| 4.8. IMPOSSIBILIDADE DE ATRIBUIÇÃO DE RESPONSABILIDADES A TERCEIROS OU DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA DAS DEVEDORAS POR MERO INADIMPLEMENTO DE CRÉDITOS SUBMETIDOS..... | 23 |
| 4.9. EXTINÇÃO DAS GARANTIAS VOLUNTÁRIAS PRESTADAS POR TERCEIROS | 24 |
| 4.10. EXTINÇÃO DAS EXECUÇÕES E QUITAÇÃO DOS CRÉDITOS | 24 |
| 4.11. LEVANTAMENTO DE GRAVAMES E CONSTRIÇÕES JUDICIAIS..... | 24 |
| 4.12. RESTITUIÇÃO DE DEPÓSITOS JUDICIAIS E DEPÓSITOS RECURSAIS..... | 25 |
| 4.13. BAIXA DE PROTESTOS E INSCRIÇÕES NEGATIVAS | 25 |
| 4.14. NULIDADE DE ATOS E NEGÓCIOS QUE VISEM CONTORNAR OS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL..... | 25 |
| 5. DISPOSIÇÕES FINAIS | 27 |

1. INTRODUÇÃO

A INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA. (“ALAMEDAS”), inscrita no CNPJ sob nº 09.416.654/0001-75, em razão da crise econômico-financeira que lhe abateu, em 26/11/2025, formulou pedido de processamento da sua Recuperação Judicial, o qual foi autuado no processo nº 0719224-95.2025.8.02.0058, em trâmite no Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Arapiraca. Em aditamento, a POR DO SOL GESTÃO LTDA. (“POR DO SOL”), inscrita no CNPJ sob nº 48.967.851/0001-34, evidenciando as razões para consolidação processual e substancial, também requereu sua participação no feito. O processamento da recuperação judicial foi deferido pelo Juízo em 15/01/2026.

O histórico das sociedades empresárias e a exposição das causas concretas da situação patrimonial e das razões da crise econômico-financeira delas estão devidamente apontadas na petição inicial, emenda à inicial e nos anexos que a integram (art. 51, I, da Lei Federal nº 11.101/05 – LRJF).

O presente plano de Recuperação Judicial (“PRJ” ou “Plano”) tem por premissa básica a superação de crise econômico-financeira das devedoras para que seja possível o cumprimento da sua função social, propiciando a continuidade das atividades, a manutenção da renda das diversas famílias que delas dependem, além de liquidar o passivo acumulado junto aos credores.

As medidas elencadas a seguir são necessárias e imprescindíveis para viabilizar o soerguimento e continuidade das devedoras, uma vez que, infelizmente, com o pedido de processamento de Recuperação Judicial, por questões inerentes ao Sistema Financeiro Nacional (Acordo da Basiléia), restou inviabilizado o acesso ao crédito necessário para se fomentar suas atividades perante o sistema bancário. Assim, as devedoras necessitam de recursos próprios e aqueles captados de parceiros estratégicos para tal, o que só é possível conseguir com as soluções apresentadas a seguir, as quais viabilizarão sua recuperação e o levantamento dos indispensáveis recursos à sua sobrevivência e continuidade.

Desta forma, o processo de Recuperação Judicial da ALAMEDAS e da POR DO SOL se faz fundamental a fim de equalizar seu passivo, para que não se perpetuem as dívidas ou se pugne pela quebra delas.

Logo, este Plano é baseado na realidade das devedoras, sem se descuidar do interesse e da realidade de seus credores, que buscam a satisfação de seus créditos com a maior brevidade possível.

Posto isto, conforme abaixo mais bem explicitado, neste PRJ serão tratados os meios propostos pelas devedoras a serem empregados para viabilização da sua recuperação econômico-financeira.

2. CONSOLIDAÇÃO SUBSTANCIAL

As devedoras são sociedades com unidade de controle societário e interdependência patrimonial e econômica relevante. Inclusive, a ALAMEDAS anteriormente integrava o quadro societário da POR DO SOL.

Sempre houve circulação de ativos e passivos entre as sociedades do grupo, tanto que, em razão de mútuos, a ALAMEDAS figura na relação de credores da POR DO SOL. Registre-se ainda que a sede da ALAMEDAS funciona em imóvel que integra o rol de ativos não circulantes da POR DO SOL.

Ao deferir o processamento da Recuperação Judicial, o Juízo já acolheu a consolidação processual para tramitação dos atos de modo coordenado (art. 69-G a art. 69-I da LRJF).

Ante o entrelaçamento jurídico e econômico existente entre as devedoras, e considerando que a crise vivenciada atingiu igualmente ambas as sociedades empresárias, justifica-se a apresentação de plano unitário, porquanto os meios para a superação da crise dependerão também do compartilhamento das soluções, dos esforços e dos ativos do grupo empresarial como um todo.

Inclusive, conforme parecer de fls. 1.509 – 1.558, a Administradora Judicial reconheceu cumpridas as exigências legais para autorização da consolidação substancial, visto que preenchidos objetivamente os requisitos previstos no caput e nos incisos I, III e IV do art. 69-J.

Desse modo, porque também verificadas as hipóteses do art. 69-J da LRJF, o que torna necessário que se dê o mesmo tratamento para debelar a crise que as acomete, imperiosa que se forme também a consolidação substancial, para que ocorram as consequências previstas no art. 69-K da LRJF.

Assim, dada a existência de consolidação substancial, apresenta-se um PRJ único para a ALAMEDAS e a POR DO SOL (art. 69-L da LRJF), já que os meios de recuperação e as soluções para a liquidação do passivo destas serão únicos e dados de forma concentrada e concertada, com as estratégias que constam neste PRJ, e aproveitarão a todas, sobretudo com o compartilhamento dos ativos e assunção recíproca das dívidas.

3. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO DAS DEVEDORAS

3.1. Créditos submetidos aos efeitos da Recuperação Judicial

São considerados credores da ALAMEDAS e da POR DO SOL e sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial todos os detentores de créditos contraídos e iniciados até

Plano de Recuperação Judicial (23/03/2026)

Processo nº 0719224-95.2025.8.02.0058 | Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Arapiraca
INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
POR DO SOL GESTÃO LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

26/11/2025, data do pedido do processamento da Recuperação Judicial, vencidos ou vincendos, conforme relações de credores apresentadas no processo, com as eventuais inclusões, correções e modificações previstas em lei. De igual modo, estão submetidos os créditos decorrentes de obrigações ainda ilíquidas, obrigações de fazer e não-fazer, tenham ou não sido convertidas, e de obrigações que forem ou venham a ser reconhecidas posteriormente que tenham fato gerador, origem ou causa de pedir relativos a eventos ocorridos até o pedido de processamento da Recuperação Judicial.

Logo, sujeitam-se à Recuperação Judicial os créditos, inclusive trabalhistas, decorrentes de fatos geradores, origens ou causas de pedir anteriores a 26/11/2025, data do ajuizamento do pedido da Recuperação Judicial, mesmo que a decisão (arbitral, judicial ou extrajudicial) que reconhecer sua existência seja prolatada em data posterior.

Para a instalação e deliberação da Assembleia Geral de Credores (AGC) e para o cumprimento deste PRJ, a garantia real qualifica o crédito como garantido até o valor do bem gravado, considerada a avaliação no negócio celebrado que prevê a garantia, devendo o restante ser tratado como quirografário, na forma do art. 41, § 2º, da LRJF. A garantia real será aferida a partir da existência do gravame devidamente registrado nas respectivas matrículas imobiliárias dos imóveis ou no registro equivalente, e desde que o bem seja de titularidade das devedoras.

São também considerados sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial os saldos dos créditos não cobertos pelo valor do bem e/ou da garantia dos contratos previstos no § 3º do art. 49 da LRJF, e classificados como crédito quirografário (Enunciado nº 51 da I Jornada de Direito Comercial do CJF/STJ).

São ainda considerados sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, e classificados como quirografários, os créditos de que sejam titulares entes e órgãos públicos cuja natureza seja privada (oriundo de negócios sob regime de direito privado), ainda que tenham sido inscritos em dívida ativa.

Se porventura houver credores ou créditos não elencados e com fato gerador, origem ou causa de pedir relativos a evento anterior a 26/11/2025, data do pedido do processamento da Recuperação Judicial, ou que por qualquer razão legal ou convencional se submetam a esta Recuperação Judicial, estes serão habilitados no quadro-geral de credores, independentemente de suas razões, e sujeitar-se-ão à forma de pagamento e às demais disposições contidas neste PRJ, ainda que a decisão arbitral, judicial ou extrajudicial que os inserir seja posterior à concessão da Recuperação Judicial.

Para fins de cumprimento deste Plano, se houver controvérsia acerca da classificação de algum crédito, inclusive se ele está, ou não, submetido aos efeitos da Recuperação Judicial, o pagamento do respectivo credor, segundo os critérios aqui

estabelecidos, dar-se-á de acordo com a classificação que vier a ser determinada após o julgamento das impugnações e/ou ações apresentadas que versarem sobre o tema.

Enfim, ainda em curso a fase administrativa de verificação dos créditos (art. 7º da LRJF), os credores submetidos estão apontados conforme relação que consta no processo. Contudo, esta relação poderá sofrer modificações por ocasião do edital publicado pelo Administrador Judicial nos termos do § 2º do art. 7º da LRJF, e ainda outras modificações em decorrência do julgamento de impugnações pelo Juízo da Recuperação Judicial, da consolidação do quadro-geral de credores pelo Administrador Judicial (art. 18 da LRJF) ou de outras situações legais.

3.2. Créditos não submetidos aos efeitos da Recuperação Judicial

3.2.1. *Créditos de natureza pública*

Os passivos da ALAMEDAS e da POR DO SOL relativos a créditos de natureza pública, isto é, aqueles oriundos de atos e/ou negócios sob regime de direito público de que são titulares os entes e órgãos públicos, não se submetem a esta Recuperação Judicial.

Nada obstante, poderão ser objeto de parcelamentos, transações e/ou negócios jurídicos processuais junto aos órgãos competentes, em conformidade à legislação vigente, em especial a aplicável às empresas em Recuperação Judicial, conforme previsão legal descrita no art. 68 da LRJF e art. 10-A, art. 10-B e art. 10-C da Lei Federal nº 10.522/2002, Lei Federal nº 13.988/2020 e arts. 190 e 191 do CPC/15, e seus regulamentos.

Assim, os créditos de natureza pública, de qualquer âmbito governamental (federal, estadual, municipal ou paraestatal), serão parcelados na forma da lei vigente e regulamentos, sem prejuízo de adesão a parcelamento mais benéfico. Não havendo legislação de algum ente subnacional que assegure o parcelamento de tais débitos, dever-lhe-á ser assegurada a aplicação analógica da legislação federal.

Nas execuções fiscais de créditos de natureza pública, embora estas não sejam suspensas em decorrência do processamento ou concessão da Recuperação Judicial, não podem ser praticados atos que importem em constrição, excussão ou expropriação judicial ou extrajudicial do patrimônio das devedoras até que este PRJ esteja integralmente cumprido, a fim de garantir o princípio da preservação da empresa¹, salvo se isto tiver sido objeto de transação e/o negócio processual a ser celebrado. Além de que cabe, com exclusividade, ao Juízo da Recuperação Judicial julgar questões relacionadas a eventuais atos de constrição, excussão ou expropriação do patrimônio das devedoras, inclusive para desconstituí-los².

¹ Enunciado nº 8 da Jurisprudência em Tese, STJ, Edição 37, Recuperação Judicial II.

² Enunciado nº 74 da II Jornada de Direito Comercial do CJF/STJ; art. 6º, § 7º-B, da LRJF.

3.2.2. *Créditos de natureza privada excluídos por disposição legal*

Os credores que não se submeterem aos efeitos da Recuperação Judicial, por força do disposto no art. 49, *caput* e §§ 3º e 4º, da LRJF, não podem retirar os bens essenciais às atividades das devedoras, nem lhes embarçar o uso, durante o prazo de cumprimento deste PRJ.

Podem, no entanto, submeter-se às propostas deste PRJ e, por conseguinte, aos seus efeitos, desde que os detentores dos créditos optem por aderir às propostas formuladas na condição de credores aderentes. Esta adesão deve ser efetuada através de pedido específico. Havendo a adesão, os aderentes receberão o tratamento especificado neste PRJ.

Nada obstante, por não estarem submetidos aos efeitos desta Recuperação Judicial, seus créditos poderão ser objeto de livre negociação a qualquer tempo, visando a equalização de encargos e redução das obrigações das devedoras.

Também não estão submetidos à Recuperação Judicial, e por isso podem ser objeto de livre negociação, as despesas e honorários relativos a serviços contratados para o processamento e administração desta Recuperação Judicial.

3.2.3. *Créditos inexigíveis*

Além das hipóteses do art. 49, *caput* e §§ 3º e 4º da LRJF, estão também excluídos da Recuperação Judicial, e são até mesmo inexigíveis das devedoras, as obrigações a título gratuito que tenham elas assumido antes do processamento desta Recuperação Judicial e as despesas que os credores fizerem para tomar parte na Recuperação Judicial, inclusive honorários advocatícios, contratuais ou de sucumbência, gastos com viagens, diárias de testemunhas, honorários periciais e de assistentes técnicos e outras, ressalvadas apenas as custas judiciais decorrentes de litígio com o devedor, nos termos do art. 5º da LRJF.

4. MEIOS PARA RESTRUTURAÇÃO DAS DEVEDORAS

4.1. Proteção dos bens essenciais para a manutenção das atividades empresariais

São bens e ativos essenciais para a manutenção e recuperação das atividades empresariais das devedoras os bens imóveis denominados Gleba de terra lote 02 e Gleba de lote 03, situadas na Lagoa do Capim, no município de Arapiraca/AL, conforme laudo de avaliação que instrui o PRJ, visto que em parte dessas áreas será desenvolvido o empreendimento Renascer (a performar).

Deste modo, sendo reconhecidos como essenciais para a reestruturação das atividades das devedoras, até que se cumpra este PRJ, não podem tais bens, direitos e ativos sofrerem nenhum ato de constrição ou excussão determinados por quaisquer Juizados, devendo ser desfeitos os que existirem, ainda que anteriores ao processamento

desta Recuperação Judicial. Logo, serão desconstituídos todos os ônus, gravames, constrações, indisponibilidades e/ou penhoras existente sobre estes bens, direitos e ativos, para que fiquem totalmente livres e desembaraçados, independente da origem ou natureza da dívida ou do Juízo que determinou a constração. O Juízo da Recuperação Judicial determinará aos Juízos e órgãos próprios que proceda com as devidas baixas.

E, mesmo que tais bens, direitos e ativos tenham sido objeto de atos de constração determinados por Juízos que processem execuções fiscais de créditos de natureza pública, deve haver sua desconstituição, cabendo ao Juízo da Recuperação Judicial decidir sobre a substituição dos gravames, nos termos legais.

4.2. Deliberações sobre os ativos

As devedoras poderão a qualquer tempo, e independentemente de autorização judicial e/ou dos credores, alienar, dispor e/ou dar em garantia quaisquer bens ou direitos do seu ativo circulante, no qual está inserido o seu estoque, e/ou os seus recebíveis de curto ou longo prazo, por se tratar de disponibilidades.

Ressalvadas as hipóteses aqui previstas, eventual alienação de bens do ativo permanente (não circulante) das devedoras dar-se-á apenas com autorização judicial ou da assembleia-geral de credores, conforme proposta a ser oportunamente apresentada, em que se especificará todas as condições do negócio jurídico pretendido, inclusive preço, forma de pagamento e procedimento.

Em qualquer caso, a alienação de ativos estará livre de qualquer ônus ou gravame e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações das devedoras de qualquer natureza.

Ademais, porque determinante para o cumprimento deste PRJ, e enquanto em curso o prazo para cumprimento deste PRJ, nenhum dos bens das devedoras pode ser diretamente gravado, onerado, penhorado ou excutido para pagamento das dívidas destas, estejam ou não submetidas a esta Recuperação Judicial, e independentemente de quando foram estas constituídas, seja antes ou depois da aprovação deste PRJ.

As devedoras poderão ainda vender, transferir ou ceder os bens eventualmente gravados por alienação fiduciária, se existir, desde que convencionado com o proprietário fiduciário. Com eventuais recursos obtidos poderá levantar capital de giro, reduzir e/ou liquidar seu endividamento, bem como saldar seus compromissos com os credores que não se submetam aos efeitos da Recuperação Judicial e/ou que a ela não aderiram, a seu exclusivo critério.

4.3. Captação de recursos

Observados os art. 69-A a art. 69-F da LRJF, sem prejuízo de outros meios previstos

neste PRJ, se possível e/ou necessário, as devedoras poderão buscar maneiras diversas para financiar suas atividades e iniciativas a curto, médio e longo prazo, através da captação de recursos junto a instituições financeiras e/ou investidores, pessoas físicas ou jurídicas, podendo para tal onerar seu patrimônio por qualquer das modalidades de garantia ou mesmo fiduciária.

Poderá ainda fazer tal captação através da emissão de títulos de créditos, *equity* e outras operações financeiras. Dos recebíveis dos seus negócios podem ser sacados títulos de crédito, os quais podem ser livremente negociados, independe de autorização judicial, por serem disponibilidades (vide precedentes do STJ, p. ex., REsp 1783068/SP).

As devedoras poderão, ainda, associar-se a outros grupos ou investidores que venham possibilitar ou incrementar suas atividades.

4.4. Novação e pagamento das dívidas

A aprovação deste PRJ opera a novação de todos os créditos e obrigações a ele sujeitos, nos termos do art. 59 da LRJF c/c o art. 360 do Código Civil.

Os créditos submetidos a esta Recuperação Judicial serão atualizados com seus encargos de origem, legal ou contratualmente previstos, até 26/11/2025, data do protocolo do pedido da Recuperação Judicial, para não se ferir a *par condicio creditorum* e ser observado o disposto no art. 9º, II, e art. 49, *caput*, da LRJF.

No período entre 27/11/2025 e a data do trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial, os débitos submetidos não sofrerão qualquer acréscimo de encargos de mora, nem correção monetária, nem penalidades³.

Para cumprimento deste PRJ, os débitos em moeda estrangeira, se existentes, serão convertidos para moeda nacional pelo câmbio vigente na data do pedido de Recuperação Judicial (26/11/2025).

Se de outra forma não tiver previsto especificamente neste Plano, a partir da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial, os novos valores dos créditos submetidos obtidos com as reduções e/ou exclusões previstas neste Plano, após a operação da novação que este PRJ implica, serão corrigidos apenas a cada 12 (doze) meses, nos termos do art. 28, § 1º, da Lei Federal nº 9.069/94, pela TR, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao ano, os quais serão incorporados aos créditos anualmente, iniciando-se a aplicação de tais encargos no 25º mês subsequente ao trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial. Os novos valores dos créditos, com estes acréscimos, serão liquidados nas formas propostas adiante.

³ Vide precedentes do STJ, p. ex., REsp 1.873.081/RS.

Registre-se que a demonstração da viabilidade econômica da empresa está consubstanciada no contexto deste PRJ, bem como em observância às premissas e estimativas adotadas e apresentadas nos anexos ao presente PRJ. Assim, para consubstanciar sua viabilidade econômica, nos termos do inciso II do art. 53 da LRJF, manter a sua atividade produtora, exercer sua função social de geração de emprego e renda, e, ainda, a liquidação de seus débitos juntos aos credores, o PRJ foi elaborado considerando a realidade econômica do país, atrelada à realidade momentânea das devedoras, todavia buscando a maior satisfação possível aos credores.

Frise-se, como demonstrado na documentação que instrui este PRJ, que as devedoras possuem ativos suficientes para, se for o caso, fazer frente a eventuais créditos ainda não habilitados e que por ventura venham a ser contemplados no QGC em decorrência de impugnações e habilitações/divergência retardatárias.

4.4.1. Créditos derivados da relação de trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho

Os créditos derivados da relação de trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho (“Classe I”), se houver, serão pagos em até 12 (doze) meses, contados a partir do dia seguinte ao trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial.

Os créditos ainda não vencidos na data do início do cumprimento deste PRJ ou que vençam nos 12 (doze) meses subsequentes a tal marco observarão os vencimentos que forem determinados, ainda que superem este prazo.

A aprovação deste PRJ importa na exclusão (perdão/anistia) de multas por descumprimento de acordos ou transações realizadas, judicial ou extrajudicialmente, exclusão (perdão/anistia) das multas do art. 467 e do art. 477, § 8º, da CLT, exclusão (perdão/anistia) de qualquer outra multa que tenha como causa o atraso no pagamento de verbas trabalhistas, exclusão (perdão/anistia) das indenizações rescisórias relativa à multa de 40% sobre o saldo do FGTS e exclusão (perdão/anistia) de todo e quaisquer juros e encargos de mora verificados sobre todos os passivos trabalhistas. A aprovação deste PRJ importa em expressa renúncia dos credores aos direitos sobre os quais se fundam suas pretensões e ações ao recebimento de tais multas.

A aprovação deste PRJ importa na exclusão (perdão/anistia) de multas aplicadas em decisões da Justiça do Trabalho que tenham natureza de penalidade em razão de atos ou omissões praticadas em processos judiciais cujos produtos sejam destinados aos credores concursais, como, por exemplo, os decorrentes de multa por litigância de má-fé, multa por interposição de recursos considerados protelatórios, multa por ato atentatório à dignidade da justiça ou qualquer outra multa ou penalidade aplicada no curso dos

processos judiciais. A aprovação deste PRJ importa em expressa renúncia dos credores aos direitos sobre os quais se fundam suas pretensões e ações ao recebimento de tais multas.

Não se enquadram nesta classe os créditos decorrentes de multas aplicadas por eventual descumprimento de Termos de Ajustamento de Conduta (TAC's) celebrados com o Ministério Público do Trabalho, se for o caso. Da mesma forma, estas penalidades ficam excluídas (perdoadas/anistiadas) e passam a ser inexigíveis com a concessão da Recuperação Judicial. Pelo princípio da eventualidade, acaso haja decisão judicial que afaste referida exclusão (perdão/anistia), da multa aplicada apenas será pago o equivalente a 10% (dez por cento) do seu valor nominal de origem, sem juros.

Após as exclusões referidas acima, caso uma mesma pessoa titularize créditos derivados da relação de trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho que superem 150 (cento e cinquenta) salários mínimos vigentes na data de início do cumprimento deste PRJ, em consonância ao disposto no inciso I do art. 83 da LRJF, os valores que excederem esta quantia serão classificados como quirografários, por analogia aos termos descritos na alínea "c" do inciso VI do art. 83 da LRJF, submetendo-se às determinações aplicáveis àquela Classe de credores.

Os créditos derivados da relação de trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, após as exclusões acima referidas, que equivalham a até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos:

- i. quando se tratar de verbas de natureza salarial, a cada credor, serão pagos integralmente os valores devidos, sem nenhum deságio, excetuada a hipótese do item "ii" abaixo;
- ii. quando se tratar de verbas decorrentes de horas extras de sobrejornada, horas extras de intervalo intrajornada, horas extras de horas *in itinere*, hora extra (dobras) de domingos e feriados, hora extra de repouso semanal remunerado não concedido e adicional noturno, a cada credor, serão pagos os valores devidos com deságio de 90% (noventa por cento); e
- iii. quando se tratar de verbas ou condenação de natureza indenizatória, a cada credor, serão pagos os valores devidos com deságio de 90% (noventa por cento).

A fim de determinar o *quantum* a ser pago na forma das opções acima, será considerada a discriminação de valores constantes dos respectivos termos de rescisão de contrato de trabalho (TRCT's) e, se houver demanda judicial, a discriminação constante no acordo celebrado ou na decisão de liquidação proferida, sem prejuízo de se considerar a quitação das demais verbas do contrato de trabalho que for dada.

Entende-se como verbas de natureza salarial aquelas que são base de cálculo das

contribuições previdenciárias, enquanto as verbas e condenações de natureza indenizatória são aquelas decorrentes da relação ou acidente de trabalho, mas que não são base de cálculo das contribuições previdenciárias, na forma da legislação vigente e jurisprudência atual.

São também classificados como créditos desta “Classe I” os valores devidos a título de honorários advocatícios de qualquer natureza, inclusive por assistência sindical, ainda que aplicado o disposto no § 7º do art. 22 da Lei Federal nº 8.906/94. Sobre estes também se aplicam os mesmos prazos, exclusões e limitações previstos para esta Classe. E os montantes serão apurados por credor individualmente, ainda que tenham origens (contratos e/ou processos) diversas, somando-se as parcelas dos honorários para formar um único crédito por cada credor titular. Os créditos de honorários, após as exclusões e apurações acima referidas, que superarem a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos vigentes na data de início do cumprimento deste PRJ serão classificados como quirografários, submetendo-se às determinações aplicáveis àquela Classe de credores.

Admite-se que os credores desta classe celebrem transação com as devedoras, no âmbito desta Recuperação Judicial, ainda que exista condenação ou acordo anterior, caso em que, havendo flexibilização do crédito para viabilizar a sua satisfação, estes terão prioridade no recebimento e poderão ser pagos antes mesmo dos prazos previstos acima, desde que haja recursos disponíveis, podendo haver, ou não, novo deságio.

Para os créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho pendentes de liquidação pela Justiça do Trabalho, cujos novos valores ali fixados sejam diversos dos previstos no novo quadro-geral de credores apresentado pela Administradora Judicial, o prazo para os pagamentos somente terão início após o trânsito em julgado da respectiva decisão de liquidação da condenação ou do acordo e após ser este crédito incluído no quadro-geral de credores, seja pelo trânsito em julgado da decisão que julgar a respectiva impugnação pelo Juízo da Recuperação Judicial (art. 10, § 5º, LRJF), seja pela nova consolidação do quadro-geral de credores feita pela Administradora Judicial, aplicando-se as disposições comuns a esta classe.

A habilitação retardatária dos créditos derivados da legislação de trabalho ou decorrente de acidente de trabalho que não tenham sido apontados no quadro-geral de credores elaborado pelo Administrador Judicial será feita exclusivamente a partir de “certidão de habilitação de crédito”, expedida pela Justiça do Trabalho, na forma dos arts. 80 e 81 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, aplicando-se as disposições previstas a esta classe. Sendo certo que, mesmo nesta hipótese, o valor do crédito a ser considerado será somente aquele atualizado até a data do pedido da Recuperação Judicial.

Se houver credores que se enquadrem no disposto no parágrafo único do art. 54 da

LRJF, estes terão seus créditos, após as exclusões e deduções decorrentes da opção de pagamento adotada, liquidados em até 30 (trinta) dias contados a partir do dia seguinte ao trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial, se os créditos já estiverem incluídos no quadro-geral de credores, ou do trânsito em julgado da decisão que promover a inclusão, conforme o caso.

Para créditos inadimplidos do FGTS e multa fundiária devidos aos trabalhadores, que não tenham sido ainda objeto de demanda judicial, aplica-se a prescrição quinquenal, prevista no art. 7º, XXIX, da Constituição Federal⁴, para quaisquer fins, inclusive pelo órgão gestor do FGTS, ou mesmo por quem o represente, bem como quando da consolidação das dívidas desta natureza e/ou formalização de parcelamentos. Caso haja demanda judicial para cobrança/execução de tais créditos, seja pelo próprio trabalhador, seja pelo órgão gestor do FGTS, ou mesmo por quem o represente, a aprovação deste PRJ implica em desistência da ação e renúncia em relação aos créditos do FGTS e da multa fundiária proporcional das competências vencidas a mais de cinco anos anteriores ao pedido de processamento desta Recuperação Judicial, de modo a serem exigíveis apenas os últimos cinco anos e a multa fundiária proporcional sobre este saldo exigível.

Outrossim, certo que as parcelas relativas ao FGTS e multa fundiária não possuem natureza jurídica fiscal⁵, mas créditos decorrentes da relação de emprego, devidos exclusivamente ao trabalhador⁶, as parcelas pagas diretamente a este, seja por ocasião da rescisão do contrato de trabalho, ou mesmo em decorrência de cumprimento de demanda na Justiça do Trabalho, considerando o que for discriminado em sentença condenatória ou acordo (judicial ou extrajudicial), inclusive quando constar cláusula de quitação das verbas decorrentes do contrato de trabalho ou mesmo quitação da demanda ajuizada, mesmo que neste caso não conste sua discriminação, serão consideradas quitadas para todos e quaisquer fins, e por isto mesmo não podem ser exigidas pelo órgão gestor do FGTS, ou mesmo por quem o represente, bem como não podem ser consideradas quando da consolidação das dívidas desta natureza e/ou formalização de parcelamentos, justamente por implicar em renúncia do próprio trabalhador titular do crédito.

Se as parcelas relativas ao FGTS e multa fundiária devidas aos trabalhadores estiverem já computados nos respectivos valores apontados no quadro-geral de credores, estes serão quitados mediante pagamento direto ao próprio trabalhador, na forma deste PRJ, sendo assim dispensável haver seu depósito nas contas vinculadas, e, por isto mesmo, não podem ser exigidas pelo órgão gestor do FGTS, ou mesmo por quem o represente, bem como não podem ser consideradas quando da consolidação das dívidas desta

⁴ STF: ARE nº 709.212/DF, Pleno, Rel. Min. Gilmar Mendes; RE 522.897/RN, Pleno, Rel. Min. Gilmar Mendes.

⁵ STF: ARE nº 709.212/DF, *idem*; RE 522.897/RN, *idem*; ARE 956.688 AgR, Primeira Turma, Rel. Min. Roberto Barroso, j. 02/08/2016; RE 891514 AgR, Segunda Turma, Rel. Min. Dias Toffoli, j. 10/11/2015.

⁶ O FGTS é direito do trabalhador, assegurado constitucionalmente, cuja natureza é de uma contraprestação pecuniária devida pelo empregador, como decorrência dos serviços prestados, de recebimento diferido, pois deve ser inicialmente depositada em fundo de depósitos, com valores destinados a garantir indenização do tempo de serviço prestado por este trabalhador e a ser sacada nas hipóteses definidas em lei (vide art. 7º, III, Constituição Federal; art. 2º, § 3º, da Lei Federal nº 8.844/94; art. 49 da Lei Federal nº 13.043/2014; precedentes do eg. STF citados).

natureza e/ou formalização de parcelamentos.⁷

Destaque-se que são créditos submetidos a este concurso de credores, logo sofrerão os efeitos da novação com a aprovação deste PRJ, todas as parcelas que integrem os créditos destinados ao FGTS e multa fundiária, inclusive as receitas decorrentes das multas de mora, atualização monetária, juros de mora e demais acessórios incidentes sobre a receita principal. Assim, apenas ficam excluídos, por serem extraconcursais, dada sua natureza tributária, as contribuições sociais instituídas pela Lei Complementar Federal nº 110/2001 e os respectivos encargos e acessórios então cobrados conjuntamente com as parcelas destinadas ao FGTS. Neste caso, o órgão responsável pela cobrança deve emitir nova certidão de dívida ativa, excluindo os créditos que estão submetidos a esta Recuperação Judicial, para deixar lançados apenas as contribuições sociais instituídas pela Lei Complementar Federal nº 110/2001 e os respectivos encargos e acessórios e passem a ser somente estes cobrados pela via da execução fiscal (enquanto os créditos concursais serão tratados na forma deste Plano).

Os saldos dos débitos verificados e vinculados ao FGTS e multa fundiária, após a novação nos termos deste aditivo ao PRJ, poderão ser objeto de parcelamento específico a qualquer tempo nos termos da legislação vigente e das Resoluções do Conselho Curador do FGTS, a critério das devedoras.

Havendo disponibilidade de caixa, e somente se houver, é lícito às devedoras, observadas as condições acima, promover a liquidação antecipada dos créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho.

Em qualquer caso, aplica-se a prescrição intercorrente trabalhista (art. 11-A da CLT) para o recebimento do crédito, considerando-se o termo inicial da contagem do prazo prescricional o primeiro dia de início de cumprimento deste PRJ. Transcorrido o prazo prescricional sem que o credor adote providências para receber seu crédito (indicação de conta bancária), ficam as devedoras desobrigadas do respectivo pagamento. Transcorrido o prazo prescricional, sem que o credor adote as providências para recebimento do seu crédito (indicação de conta), ficam as devedoras desobrigadas de pagar os respectivos créditos.

O cumprimento deste PRJ, com o pagamento dos créditos derivados da relação de trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho na forma aqui prevista, enseja a quitação plena, geral e irrevogável dos direitos e verbas decorrentes das respectivas relações de trabalho dos credores, inclusive aqueles relacionados ou decorrentes do que tenha sido objeto de renúncia nos termos deste PRJ, depósitos e indenizações rescisórias do FGTS, e quaisquer outros, nada mais podendo ser cobrado pelos credores e/ou por quem o

⁷ Vide precedentes do STJ, p. ex., REsp 2003509/RN, 2004215/SP e 2004806/SP.

represente (nem Ministério Público do Trabalho, nem Sindicato, nem órgão gestor do FGTS ou quem lhe faça as vezes).

Os credores deverão apresentar seus respectivos dados bancários, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar do trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial, mediante comunicação para o e-mail <incorporadoraalamedas@yahoo.com.br> ou peticionamento nos autos do processo de recuperação judicial.

Se, contudo, ultrapassado o período de 6 (seis) meses após o esgotamento do prazo acima, o credor não tiver apresentado seus respectivos dados bancários, entender-se-á que houve renúncia ao respectivo crédito e se operará imediata e automaticamente à quitação do crédito nos termos da cláusula 4.10., estando a partir de então as devedoras desobrigadas de efetuar qualquer pagamento(s) ao(s) credor(es) relapso(s).

4.4.2. Credores com garantia real

Aos titulares de créditos com garantia real, se houver, aplicam-se as mesmas disposições do item 4.4.3, acerca dos credores quirografários, sobretudo as opções e formas de pagamento.

4.4.2.1. Subclasse de credores com garantia real - Credores Administradores de Recursos de Fundos Constitucionais

Os credores administradores de recursos de fundos constitucionais, com garantia real, tendo em vista a peculiaridade das legislações de regência nas quais esses fundos constitucionais se encontram submetidos, dada a sua natureza subsidiada, bem como o seu custo menor e diferenciado, se tratando de normas de caráter imperativo, de direito público econômico, interventora da realidade econômica, as quais se cingem tanto aos credores quanto aos devedores que figurem como beneficiários de tais recursos, serão pagos sem deságio e da seguinte forma:

4.4.2.1.1. PAGAMENTO DE OPERAÇÕES ORIGINALMENTE CONTRATADAS COM RECURSOS INTERNOS DESSES CREDITORES (RECIN):

CARÊNCIA: Será concedida uma carência de pagamentos de principal e encargos de 12 (doze) meses, a contar da data da aprovação do presente PRJ.

ATUALIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO: No que se refere às operações originalmente contratadas com recursos internos desses credores (RECIN), existentes na data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial, incidirão os encargos financeiros mínimos e máximos e os parágrafos decorrentes das cláusulas contidas nos instrumentos de crédito originários das operações, com as parcelas acrescidas da REMUNERAÇÃO ali prevista.

AMORTIZAÇÃO: O valor de principal será amortizado em 108 (cento e oito) parcelas mensais, iguais e sucessivas a partir do 13º (décimo-terceiro) mês a contar da data da

aprovação do presente PRJ.

4.4.2.1.2. PAGAMENTO DE OPERAÇÕES ORIGINALMENTE CONTRATADAS COM RECURSOS DO FUNDO CONSTITUCIONAL DE FINANCIAMENTO DO NORDESTE (FNE):

CARÊNCIA: Será concedida uma carência de pagamentos de principal e encargos de 12 (doze) meses, a contar da data da aprovação do presente PRJ.

ATUALIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO: No que se refere às operações originalmente contratadas com recursos do FNE, existentes na data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial, incidirão os ENCARGOS FINANCEIROS e/ou os ENCARGOS FINANCEIROS SOBRE O FINANCIAMENTO DA COMPRA, em sendo o caso, além dos parágrafos contidos nos instrumentos de crédito das operações contratadas.

Sobre os valores dos créditos integrais existentes na data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial, incidirão as aplicações dos encargos originalmente contratados, desde a data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial até a data da aprovação do presente PRJ, com capitalização mensal.

A partir da data da aprovação do presente PRJ, os créditos inscritos e atualizados, nas formas prevista neste PRJ, para esta subclasse, serão corrigidos com base nos encargos originalmente contratados, capitalizados mensalmente, e serão exigidos junto com o pagamento das parcelas de principal (amortização), dos créditos inscritos e atualizados na forma das condições previstas neste plano de recuperação judicial, para os credores administradores de recursos de fundos constitucionais. Estas parcelas serão acrescidas de REMUNERAÇÃO conforme aqui disposto nesta cláusula.

O valor de principal será amortizado em 108 (cento e oito) parcelas mensais, iguais e sucessivas a partir do 13º (décimo-terceiro) mês a contar da data da aprovação do presente PRJ.

Também para segurança do pagamento das obrigações deste PRJ, com todos os encargos pactuados, o(s) interveniente(s) fiador(es), no final assinados e qualificados na forma do Anexo II, assume(m) por si e seus sucessores, para com os credores administradores de recursos de fundos constitucionais, a qualidade de fiador(es) e principal(is) pagador(es) das empresas recuperandas, com expressa desistência dos favores dos artigos 366, 826, 827, 835, 837 e 838, do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406 de 10/01/2002), responsabilizando-se solidariamente pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas neste plano de recuperação judicial.

Serão mantidas todas as garantias hipotecárias originalmente contratadas, até efetiva quitação das obrigações a elas vinculadas, devendo tal fato ser registrado nas respectivas matrículas, seja mediante apresentação deste instrumento aos respectivos cartórios de registro de imóveis, seja através de determinação judicial via expedição de ofício. Os custos de registro das garantias recairão sobre as recuperandas.

4.4.3. Credores quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados

Os pagamentos aos titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados (“Classe III”) submetidos aos efeitos deste PRJ serão realizados conforme as seguintes opções e desde que observado o procedimento para exercício descrito na sequência.

OPÇÃO A – Pagamento em dinheiro.

Considerando as limitações de fluxo de caixa e a necessidade de equalização do passivo ao ciclo operacional da atividade imobiliária, os credores que validamente elegerem a Opção A, terão seus créditos pagos em dinheiro, com deságio de 70% (setenta por cento), em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e sucessivas, iniciando-se o primeiro pagamento no último dia do 25º (vigésimo quinto) mês após o trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial e as demais no último dia dos meses subsequentes.

As parcelas estabelecidas na forma acima terão valor mínimo de R\$100,00 (cem reais) por credor, limitada ao valor do crédito após o deságio aplicado, de modo que podem os créditos serem liquidados em número de prestações inferiores a 120 (cento e vinte), salvo a última prestação quando o saldo remanescente for inferior ao mínimo estabelecido.

Os credores que validamente elegerem esta opção ou forem automaticamente nela enquadrados por força das disposições deste PRJ, deverão apresentar seus respectivos dados bancários, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar do trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial, mediante comunicação para o e-mail <incorporadoraalamedas@yahoo.com.br> ou peticionamento nos autos do processo de recuperação judicial. Considera-se válida a comunicação enviada com comprovação de entrega eletrônica.

Se, contudo, ultrapassado o período de 6 (seis) meses após o esgotamento do prazo acima, o credor não tiver apresentado seus respectivos dados bancários, entender-se-á que houve renúncia ao respectivo crédito e se operará imediata e automaticamente à quitação do crédito nos termos da cláusula 4.10., estando a partir de então as devedoras desobrigadas de efetuar qualquer pagamento(s) ao(s) credor(es) relapso(s).

OPÇÃO B – Conversão em Carta de Crédito Imobiliário.

Os credores que validamente elegerem a Opção B terão seus créditos, até o limite de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), por credor, integralmente convertidos em Carta de Crédito Imobiliário a ser utilizada como pagamento ou parte de pagamento em aquisição de unidades imobiliárias da ALAMEDAS nos empreendimentos Sierra,

Sementeira, Alto das Baraúnas e Renascer (a performar), observada a disponibilidade de estoque e conforme as condições abaixo, ou para abatimento de saldo devedor de contrato de compra e venda de imóvel ou compromisso de compra e venda de unidade imobiliária sob condições firmado(s) com a ALAMEDAS no curso desta recuperação judicial, e antes da convocação de Assembleia Geral de Credores, que tenham por objeto unidade de qualquer dos citados empreendimentos.

O montante do crédito que sobejar o limite de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais) poderá ser pago na forma da Opção A, ou sofrer deságio de 40% (quarenta por cento) e ser convertido em Carta de Crédito Imobiliário, a critério do credor.

Para utilização da Carta de Crédito Imobiliário decorrente do exercício desta Opção B, as devedoras disponibilizarão o mínimo de 10 (dez) unidades imobiliárias do empreendimento Sierra⁸, 50 (cinquenta) unidades imobiliárias do empreendimento Sementeira⁹, 50 (cinquenta) unidades imobiliárias do empreendimento Alto das Baraúnas¹⁰ e 100 (cem) unidades imobiliárias do empreendimento Renascer (a performar)¹¹.

Para a hipótese de existir quantitativo de credores que elejam esta Opção B e representem volume de créditos novados superior ao valor global de venda das unidades disponibilizadas para adimplemento mediante Carta de Crédito Imobiliário, serão adotados os seguintes **critérios de priorização**: primeiro, credores que cumulativamente: (i) no curso da recuperação judicial firmarem contrato compra e venda de imóvel ou compromisso de compra e venda de unidade imobiliária sob condições com a ALAMEDAS no curso desta recuperação judicial, e antes da convocação de Assembleia Geral de Credores, que tenham por objeto unidade de qualquer dos citados empreendimentos; e (ii) validamente formalizarem adesão aos termos do Plano, mediante assinatura do Termo de Adesão ao Plano de Recuperação Judicial (cf. Anexo I), e exercerem a escolha da Opção B; segundo, por ordem cronológica, credores que formalizarem nos autos do processo de recuperação judicial adesão aos termos do Plano, mediante assinatura do Termo de Adesão ao Plano de Recuperação Judicial (cf. Anexo I), e exercerem a escolha da Opção B.

Esgotadas as unidades imobiliárias disponibilizadas para o cumprimento deste PRJ na forma da Opção B, os créditos remanescentes serão automaticamente enquadrados para pagamento conforme a Opção A, salvo se a exclusivo critério das devedoras for aumentado o quantitativo de unidades imobiliárias destinadas ao cumprimento do PRJ na forma da Opção B.

⁸ Valor Global de Venda (VGV) aprox. de R\$4.500.000,00.

⁹ Valor Global de Venda (VGV) aprox. de R\$5.850.000,00.

¹⁰ Valor Global de Venda (VGV) aprox. de R\$5.000.000,00.

¹¹ Valor Global de Venda (VGV) aprox. de R\$7.500.000,00.

Para fins de utilização da Carta de Crédito Imobiliário, e não se tratando de abatimento de saldo devedor de contrato de compra e venda de imóvel ou compromisso de compra e venda de unidade imobiliária sob condições firmado com a ALAMEDAS no curso desta recuperação judicial, e antes da convocação de Assembleia Geral de Credores, serão considerados os valores constantes das Tabelas de Vendas dos empreendimentos Sierra, Sementeira, Alto das Baraúnas, conforme Anexo III, a ser devidamente corrigido pelo INCC desde a data de apresentação deste PRJ até a data de utilização da Carta de Crédito. Em relação ao empreendimento Renascer (a performar), será considerado o valor da Tabela de Vendas do lançamento do empreendimento, a ser devidamente corrigido pelo INCC desde a data de lançamento até a data de utilização da Carta de Crédito.

A Carta de Crédito Imobiliário poderá ser objeto de cessão gratuita ou onerosa a terceiros, credores ou não, cuja validade da operação dependerá de prévia cientificação das devedoras.

Se o valor da Carta de Crédito Imobiliário sobejar o valor de venda do imóvel a ser adquirido, o montante excedente poderá ser utilizado na aquisição de outra(s) unidade(s) imobiliária(s) ou quitado na forma da Opção A, a critério do credor.

Tratando-se de credor que no curso desta recuperação judicial, e antes da convocação de Assembleia Geral de Credores, tenha firmado com a ALAMEDAS contrato de compra e venda de imóvel ou compromisso de compra e venda de unidade imobiliária sob condições, que tenham por objeto unidade de qualquer dos citados empreendimentos, a **utilização da Carta de Crédito Imobiliário deverá ocorrer em até 12 (doze) meses a contar da decisão que conceder a recuperação judicial**. Ultrapassado este período, e não tendo sido utilizada a Carta de Crédito Imobiliário, entender-se-á que houve renúncia ao respectivo crédito e se operará imediata e automaticamente à quitação do crédito nos termos da cláusula 4.10.

Para os demais credores, a **utilização da Carta de Crédito Imobiliário deverá ocorrer em até 24 (vinte e quatro) meses a contar da decisão que conceder a recuperação judicial**. Ultrapassado este período, e não tendo sido utilizada a Carta de Crédito Imobiliário, entender-se-á que houve renúncia ao respectivo crédito e se operará imediata e automaticamente à quitação do crédito nos termos da cláusula 4.10.

A utilização da Carta de Crédito Imobiliário para pagamento ou parte de pagamento em aquisição de unidade imobiliária da ALAMEDAS no empreendimento Alto das Baraúnas está sujeita à implementação das condições de que trata o item 2.1. do Instrumento Particular de Compromisso de Compra de Imóvel com Empreendimento em Construção firmado com a Incorporadora Parque das Águas Ltda. e que se encontra

juntado aos autos do processo de recuperação judicial às fls. 1.685 – 1.700. Nesta hipótese, o prazo de utilização da Carta de Crédito Imobiliário somente terá início se e quando implementadas as condições.

A utilização da Carta de Crédito Imobiliário para pagamento ou parte de pagamento em aquisição de unidade imobiliária da ALAMEDAS no empreendimento Renascer (a performar) está condicionada ao registro imobiliário do respectivo projeto de loteamento. Nesta hipótese, o prazo de utilização da Carta de Crédito Imobiliário somente terá início se e quando implementada a condição.

Para a remota hipótese de não se implementarem as condições de utilização da Carta de Crédito Imobiliário para pagamento ou parte de pagamento em aquisição de unidade imobiliária da ALAMEDAS em relação ao empreendimento Alto das Baraúnas ou empreendimento Renascer (a performar), os créditos remanescentes serão automaticamente enquadrados para pagamento conforme a Opção A, salvo se a exclusivo critério das devedoras forem disponibilizados outros imóveis de seu ativo circulante.

Procedimento para exercício de opção

O exercício de opção poderá ser realizado das seguintes formas: (i) antes da convocação de Assembleia Geral de Credores, mediante assinatura do Termo de Adesão ao Plano de Recuperação Judicial (cf. Anexo I) e expressa indicação quanto à Opção (“A” ou “B”); ou (ii) em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da decisão que conceder a recuperação judicial, mediante Notificação de Exercício de Opção endereçada à devedora, para o e-mail <incorporadoraalamedas@yahoo.com.br>, com cópia para o Administrador Judicial, para o e-mail rjalamedas@vivanteaj.com.br, indicando expressamente a Opção (“A” ou “B”) para adimplemento de seu crédito. Considera-se válida a comunicação enviada com comprovação de entrega eletrônica.

Caso o credor não firme o Termo de Adesão ao Plano de Recuperação Judicial (cf. Anexo I) com expressa indicação quanto à Opção (“A” ou “B”), nem envie a Notificação de Exercício de Opção de forma válida e tempestiva, seu crédito será automaticamente enquadrado na Opção A.

4.4.3.1. Subclasse de credores quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados - Credores Administradores de Recursos de Fundos Constitucionais

Os credores administradores de **recursos de fundos constitucionais**, quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados, tendo em vista a peculiaridade das legislações de regência nas quais esses fundos constitucionais se encontram submetidos, dada a sua natureza subsidiada, bem como o seu custo menor e diferenciado, se tratando de normas de caráter imperativo, de direito público econômico, interventora da realidade econômica, as quais se cingem tanto aos credores quanto aos devedores que

figurem como beneficiários de tais recursos, serão pagos sem deságio e da seguinte forma:

4.4.3.1.1. PAGAMENTO DE OPERAÇÕES ORIGINALMENTE CONTRATADAS COM RECURSOS INTERNOS DESSES CREDORES (RECIN):

CARÊNCIA: Será concedida uma carência de pagamentos de principal e encargos de 12 (doze) meses, a contar da data da aprovação do presente PRJ.

ATUALIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO: No que se refere às operações originalmente contratadas com recursos internos desses credores (RECIN), existentes na data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial, incidirão os encargos financeiros mínimos e máximos e os parágrafos decorrentes das cláusulas contidas nos instrumentos de crédito originários das operações, com as parcelas acrescidas da REMUNERAÇÃO ali prevista.

AMORTIZAÇÃO: O valor de principal será amortizado em 108 (cento e oito) parcelas mensais, iguais e sucessivas a partir do 13º (décimo-terceiro) mês a contar da data da aprovação do presente PRJ.

4.4.3.1.2. PAGAMENTO DE OPERAÇÕES ORIGINALMENTE CONTRATADAS COM RECURSOS DO FUNDO CONSTITUCIONAL DE FINANCIAMENTO DO NORDESTE (FNE):

CARÊNCIA: Será concedida uma carência de pagamentos de principal e encargos de 12 (doze) meses, a contar da data da aprovação do presente PRJ.

ATUALIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO: No que se refere às operações originalmente contratadas com recursos do FNE, existentes na data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial, incidirão os ENCARGOS FINANCEIROS e/ou os ENCARGOS FINANCEIROS SOBRE O FINANCIAMENTO DA COMPRA, em sendo o caso, além dos parágrafos contidos nos instrumentos de crédito das operações contratadas.

Sobre os valores dos créditos integrais existentes na data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial, incidirão as aplicações dos encargos originalmente contratados, desde a data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial até a data da aprovação do presente PRJ, com capitalização mensal.

A partir da data da aprovação do presente PRJ, os créditos inscritos e atualizados, nas formas prevista neste PRJ, para esta subclasse, serão corrigidos com base nos encargos originalmente contratados, capitalizados mensalmente, e serão exigidos junto com o pagamento das parcelas de principal (amortização), dos créditos inscritos e atualizados na forma das condições previstas neste plano de recuperação judicial, para os credores administradores de recursos de fundos constitucionais. Estas parcelas serão acrescidas de REMUNERAÇÃO conforme aqui disposto nesta cláusula.

O valor de principal será amortizado em 108 (cento e oito) parcelas mensais, iguais e sucessivas a partir do 13º (décimo-terceiro) mês a contar da data da aprovação do presente PRJ.

Também para segurança do pagamento das obrigações deste PRJ, com todos os encargos pactuados, o(s) interveniente(s) fiador(es), no final assinados e qualificados na

forma do Anexo II, assume(m) por si e seus sucessores, para com os credores administradores de recursos de fundos constitucionais, a qualidade de fiador(es) e principal(is) pagador(es) das empresas recuperandas, com expressa desistência dos favores dos artigos 366, 826, 827, 835, 837 e 838, do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406 de 10/01/2002), responsabilizando-se solidariamente pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas neste plano de recuperação judicial.

Serão mantidas todas as garantias originalmente contratadas, até efetiva quitação das obrigações a elas vinculadas, devendo tal fato ser registrado nas respectivas matrículas, seja mediante apresentação deste instrumento aos respectivos cartórios de registro de imóveis, seja através de determinação judicial via expedição de ofício. Os custos de registro das garantias recairão sobre as recuperandas.

4.4.4. Credores ME/EPP

Os credores enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte ("Classe IV") terão seus créditos pagos em dinheiro, sem deságio, em até 12 (doze) meses, contados a partir do dia seguinte ao trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial.

Os credores que deverão apresentar seus respectivos dados bancários, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar do trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial, mediante comunicação para o e-mail <incorporadoraalamedas@yahoo.com.br> ou peticionamento nos autos do processo de recuperação judicial. Considera-se válida a comunicação enviada com comprovação de entrega eletrônica.

Se, contudo, ultrapassado o período de 6 (seis) meses após o esgotamento do prazo acima, o credor não tiver apresentado seus respectivos dados bancários, entender-se-á que houve renúncia ao respectivo crédito e se operará imediata e automaticamente à quitação do crédito nos termos da cláusula 4.10., estando a partir de então as devedoras desobrigadas de efetuar qualquer pagamento(s) ao(s) credor(es) relapso(s).

4.5. Liquidação antecipada

As devedoras, à sua livre escolha, poderão liquidar antecipadamente o passivo submetido aos efeitos da Recuperação Judicial, podendo para tanto alienar ativos, tomar empréstimos, com a constituição, ou não, de garantias cambial, real ou fidejussória, pessoal sua ou de terceiros, e utilizar eventuais recursos disponíveis em seu caixa diversos daqueles previstos para pagamento aos credores, vide os itens 4.4.1., 4.4.2., 4.4.3 e 4.4.4 deste Plano.

A liquidação poderá se dar através de uma das formas mencionadas acima, independentes ou conjugadas entre si, ou até mesmo de forma que não tenha sido aqui

prevista, desde que respeitadas as demais disposições deste plano no tocante a forma de pagamento do passivo novado, inclusive considerado o deságio previsto para a respectiva classe e eventuais amortizações já realizadas.

As devedoras poderão ainda, na ausência de recursos suficientes para liquidar todas as classes de forma imediata, liquidar as classes individualmente, dando-se prioridade à “Classe I” (Trabalhista) e em sequência à “Classe IV” (ME/EPP).

Visando dar cumprimento a estas disposições, poderão as devedoras fazê-lo diretamente ou requerer a instauração de procedimentos de mediação e/ou conciliação (art. 20-A a art. 20-D da LRJF), cujas regras serão oportunamente submetidas à avaliação do Juízo.

4.6. Credores colaboradores

Os credores, concursais ou não, que se enquadrarem em ao menos uma das hipóteses seguintes, a saber, (i) celebrarem, mantiverem e/ou renovarem seus contratos de abertura ou concessão de crédito, (ii) concederem novas linhas de créditos, (iii) liberarem novos recursos, (iv) fornecerem serviços continuados, matéria-prima ou insumos, (v) celebrarem contratos de fornecimento em condições vantajosas quanto a preços, prazos e/ou condições de pagamento, bem como (vi) tenham por objetivo a manutenção das atividades das devedoras e, por conseguinte, o efetivo cumprimento de sua função social e cumprimento deste PRJ, desde que aceitas e/ou utilizadas pelas devedoras de maneira fundamentada, poderão receber tratamento diferenciado e serem pagos em condições diversas, com ou sem as reduções previstas nos itens anteriores, com outros critérios diferentes, em prazo menor ou a partir de termo inicial diverso, de acordo com a capacidade de geração de caixa, as condições de mercado e/ou conforme oportunidades negociais, em termos a serem em seguida ajustados contratualmente, cujos instrumentos serão considerados, para todos os efeitos, como parte integrante deste PRJ, sem que isto implique em prejuízo ao integral cumprimento das demais obrigações aqui assumidas.

A condição de credor colaborador será acessível a quaisquer credores que, em igualdade de condições, manifestem interesse em prestar contribuição equivalente, assegurando-se, assim, a observância do princípio da isonomia material entre credores.

A formalização das condições específicas aplicáveis a cada credor colaborador ocorrerá por meio de instrumentos próprios, cujos termos deverão ser submetidos à ciência do Administrador Judicial e, quando necessário, à homologação do Juízo da Recuperação.

4.7. Liquidação extraordinária mediante Leilão Reverso

Para quaisquer créditos submetidos a esta Recuperação Judicial poderá ser adotada modalidade extraordinária de liquidação com a antecipação dos pagamentos dos valores novados, utilizando-se da modalidade de Leilão Reverso.

Havendo disponibilidade de caixa, e por conveniência das devedoras, será lançado edital para o Leilão Reverso, no qual se preverá as regras específicas do certame, o montante disponível para pagamento por este meio e a data de sua realização, sendo certo que poderão ser objeto de novos ajustes o deságio aplicável e a forma de pagamento dos créditos novados. O edital será encaminhado para os credores que tiverem, nos prazos estabelecidos neste Plano, manifestado-se através do e-mail <incorporadoraalamedas@yahoo.com.br> para recebimento dos seus créditos.

Apenas estarão habilitados a participar do Leilão Reverso os credores que tiverem, nos prazos estabelecidos no respectivo edital, manifestado-se através do e-mail <incorporadoraalamedas@yahoo.com.br> para recebimento dos seus créditos.

Será(ão) vencedor(es) o(s) credor(es) que apresentar(em) o maior deságio sobre seus créditos, até a utilização total dos recursos disponíveis.

A liquidação antecipada dos créditos seguirá a ordem decrescente do(s) credor(es) que apresentar(em) a(s) maior(es) proposta(s) de deságio pelo(s) seu(s) crédito(s), até o limite dos recursos financeiros disponibilizados. A utilização dessa modalidade de pagamento contemplará uma ou mais classes de credores.

Os lances de deságio ofertados pelos credores deverão ser encaminhados às devedoras através de correspondência eletrônica enviada ao endereço eletrônico <incorporadoraalamedas@yahoo.com.br>, obrigatoriamente contendo no título da mensagem a informação "LEILÃO REVERSO", os quais serão validados após resposta automática de recebimento pelo servidor de correio eletrônico das devedoras.

As devedoras enviarão correspondência eletrônica (e-mail) a todos os credores que apresentarem lances, informando o resultado do certame.

O último credor vencedor, caso o saldo disponível não seja suficiente para a antecipação da totalidade de seu crédito, terá o valor parcialmente amortizado no valor do saldo disponível, passando a ser tal pagamento considerado como antecipação de quantas parcelas vincendas a partir da data do Leilão Reverso puderem ser amortizadas pela antecipação realizada.

Os certames realizados, durante o período em que as devedoras estiverem em Recuperação Judicial, deverão ser fiscalizados pelo Administrador Judicial, o qual será

sempre copiado em todas as mensagens eletrônicas trocadas entre as devedoras e os credores participantes relativas ao Leilão Reverso realizado.

Em caso de empate entre lances, o valor disponível para pagamento será rateado em função do saldo devedor das devedoras junto a cada um dos credores que ofertaram o mesmo lance.

4.8. Impossibilidade de atribuição de responsabilidades a terceiros ou desconsideração da personalidade jurídica das devedoras por mero inadimplemento de créditos submetidos

Concedida a Recuperação Judicial, ficam suprimidas e excluídas as responsabilidades solidária e/ou subsidiária atribuídas a terceiros, tenham ou não vínculo com as devedoras, em decorrência de dívidas originariamente atribuídas à ALAMEDAS e a POR DO SOL, quer por alegação de pertencimento a grupo econômico, quer por desconsideração da personalidade jurídica direta ou inversa, quer por sucessão, quer por qualquer outra forma de constituição de litisconsórcio ou forma de constituição de responsabilidade, quer solidária, quer subsidiária.

Da mesma forma, na esteira do que previsto no art. 6º-C da LRJF, desde o deferimento do processamento e, sobretudo, após a concessão desta Recuperação Judicial, fica vedada a atribuição de responsabilidade a terceiros, inclusive sócios, administradores e empresas ditas pertencentes a mesmo grupo econômico, em decorrência do mero inadimplemento de obrigações das devedoras, ficando impossibilitada a promoção de desconsideração da personalidade jurídica e quaisquer outras formas processuais de atribuição de responsabilidade a terceiros, importando a aprovação deste PRJ em desistência dos credores quanto aos pedidos e incidentes desta natureza, e ainda renúncia ao direito sobre o qual se fundam, ainda que já tenham sido antes definitivamente julgados.

O propósito destas previsões é para assegurar que os pagamentos dos créditos submetidos devem ser feitos exclusivamente por ALAMEDAS e POR DO SOL, evitando-se que credores possam cobrar de terceiros, já que estes podem vir a ser obrigados a pagar os débitos sem os descontos e as equalizações previstos neste PRJ. O que daria a estes o direito de serem reembolsados pelas devedoras pelos valores integrais dispendidos, nos termos legais. E isto importaria em total prejuízo ao processo de soerguimento das devedoras, pois teriam que ao final pagar os créditos, ainda que mediante reembolso aos terceiros, sem os benefícios ajustados neste Plano. O que representa inegável violação ao *par conditio creditorum* e, de forma oblíqua, uma burla e esvaziamento do instituto da Recuperação Judicial e da formação do concurso de credores, ao se permitir que alguns credores possam tangenciar a Recuperação Judicial e receber seus créditos de forma diversa através dos terceiros, em prejuízo aos princípios e objetivos do art. 47 da LRJF.

4.9. Extinção das garantias voluntárias prestadas por terceiros

Concedida a Recuperação Judicial, dar-se-á a supressão das garantias reais, cambiais ou fidejussórias voluntariamente concedidas em favor das devedoras por seus sócios, administradores, garantidores, devedores solidários ou subsidiários, corresponsáveis e coobrigados em geral, independentemente da origem ou natureza da dívida, para que as respectivas obrigações sejam adimplidas exclusivamente por ALAMEDAS e POR DO SOL.

4.10. Extinção das execuções e quitação dos créditos

Com a aprovação do PRJ, as dívidas serão novadas e, com o pagamento dos créditos na forma estabelecida neste PRJ, haverá a quitação automática, plena, geral, irrestrita, irrevogável e irretroatável de todos os créditos sujeitos à Recuperação Judicial e dos que aderirem a seus termos, bem como eventuais encargos incidentes sobre os débitos, juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Logo, uma vez quitado o crédito novado, não há que se falar na existência de nenhum saldo eventualmente apurado entre o valor originário e o valor novado, pois o valor originário deixou de existir, passando a ser exigível apenas o valor novado nos termos deste PRJ.

Com a ocorrência da quitação, os credores nada mais poderão reclamar ou demandar os créditos e obrigações submetidos a este concurso contra as devedoras, nem contra seus sócios, administradores, sucessores, garantidores, devedores solidários ou subsidiários, corresponsáveis e coobrigados em geral.

As ações e execuções dos credores em face das devedoras e de seus sócios, administradores, sucessores, garantidores, devedores solidários ou subsidiários, corresponsáveis e coobrigados em geral, inclusive as execuções em curso na Justiça do Trabalho, em razão da novação levada a efeito pela concessão da Recuperação Judicial, devem ser extintas com a homologação deste PRJ, inclusive com a baixa de todos os gravames e constrições judiciais (penhoras, arrestos, sequestros, indisponibilidades, etc.) impostos, independentemente do pagamento de despesas processuais de qualquer natureza, estando ainda as devedoras dispensadas de eventuais ônus de sucumbência em decorrência da extinção dos processos. Com a concessão da Recuperação Judicial, apenas a respectiva sentença junto com este PRJ constituirá título executivo apto à cobrança de créditos sujeitos ao concurso de credores, e sempre observado apenas os valores inscritos no quadro-geral de credores.

4.11. Levantamento de gravames e constrições judiciais

Com a concessão da Recuperação Judicial, dada a novação das obrigações submetidas aos seus efeitos, por estar o adimplemento adstrito ao previsto neste PRJ e/ou

para deixar livres os ativos para o cumprimento deste PRJ, são desfeitos e desconstituídos todos os arrestos, penhoras, indisponibilidades, restrições a circulação de veículos (RENAJUD), sequestros, arrecadações, ônus, gravames e/ou constrições judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre todos e quaisquer bens ou direitos das devedoras, inclusive dos respectivos sócios, diretores, garantidores, devedores solidários, corresponsáveis e coobrigados em geral, para que fiquem totalmente livres e desembaraçados, independentemente da origem ou natureza da dívida ou do Juízo que os determinou.

O Juízo da Recuperação Judicial determinará ao respectivo Cartório ou órgão de registro do bem para que proceda com as devidas baixas, sem prejuízo da devida comunicação ao Juízo que os determinou.

4.12. Restituição de depósitos judiciais e depósitos recursais

De igual modo, com a concessão da Recuperação Judicial serão levantados e restituídos todos os depósitos judiciais e/ou depósitos recursais feitos em processos judiciais que tratem de créditos decorrentes de obrigações submetidas à Recuperação Judicial¹².

Os recursos destes depósitos serão utilizados na manutenção das atividades das devedoras e/ou na amortização dos seus passivos.

Os Juízos nos quais tramitar os processos com depósitos judiciais e/ou recursais vinculados expedirá alvará em favor das devedoras. Se, ao invés de liberar os valores diretamente para as devedoras, o Juízo de origem preferir remetê-los ao Juízo da Recuperação Judicial, caberá a este expedir os alvarás para os saques.

4.13. Baixa de protestos e inscrições negativas

Os protestos, apontamentos em órgãos de restrição ao crédito (SERASA, SPC, Boa Vista, etc.) ou qualquer outro meio de cobrança efetuados contra as devedoras, seus sócios, garantidores, devedores solidários e coobrigados em geral deverão ser baixados pelos respectivos credores ou órgãos que determinaram em até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da decisão que conceder a Recuperação Judicial, sem prejuízo de, passado este prazo, ser requerido ao Juízo da Recuperação Judicial que adote providências para tanto.

4.14. Nulidade de atos e negócios que visem contornar os efeitos da Recuperação Judicial

Para preservação das empresas, nenhum contrato bilateral celebrado pelas devedoras antes do pedido da Recuperação Judicial poderá ser desfeito, em razão de descumprimento contratual que possua fato gerador data anterior ao ajuizamento da

¹² Vide precedentes do STJ, p. ex., AgInt no CC 172.707/SP, CC 162.769/SP e AgInt no CC 152.280/GO.

Recuperação Judicial (26/11/2025), tendo isto como motivo, será considerada nula qualquer disposição contratual em contrário, independentemente da natureza da parte contratante.

Nos contratos mantidos pelas devedoras de qualquer natureza, ainda que ela tenham incorrido em causa que pudesse levar ao desfazimento de negócios por alegação de inadimplemento e em razão de descumprimento contratual que possua fato gerador data anterior ao ajuizamento da Recuperação Judicial (26/11/2025), caso não tenha sido relacionado o crédito em favor do respectivo credor, ALAMEDAS e POR DO SOL se comprometem a realizar tratativas com o respectivo credor para quantificar o inadimplemento contratual e apurar o montante do saldo devedor que será incluído como crédito sujeito aos efeitos da presente Recuperação Judicial.

Em razão de inadimplemento contratual de ALAMEDAS e POR DO SOL, que possua fato gerador data anterior ao ajuizamento da Recuperação Judicial (26/11/2025), tem-se que nenhum credor poderá mais pleitear qualquer desfazimento ou aplicação de qualquer tipo de sanção ou penalidade, tendo em vista que o crédito é sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial e será pago na forma prevista nesse PRJ.

São nulas todas as compensações, legais ou convencionais, com créditos sujeitos que tenham sido realizadas, a contar do pedido de processamento desta, por qualquer credor submetido aos efeitos desta Recuperação Judicial. Se tiver ocorrido, sem prejuízo das medidas cíveis e criminais cabíveis, em respeito ao par condicio creditorum, o credor que assim se procedeu obriga-se a pagar imediatamente às devedoras os valores devidos e que foram utilizados para a compensação indevida, para que os créditos submetidos a esta Recuperação Judicial sejam pagos na forma definida por este Plano. As devedoras apenas estarão obrigada a pagar ao respectivo credor os valores devidos conforme a hipótese aqui tratada após receber integralmente os valores que foram indevidamente compensados.

Na hipótese do descumprimento contratual possuir fato gerador data posterior ao ajuizamento da Recuperação Judicial (26/11/2025), a presente cláusula não se aplicará, tendo em vista se tratar de inadimplemento contratual, com fato gerador data posterior ao ajuizamento da Recuperação Judicial da ALAMEDAS e da POR DO SOL, razão pela qual as condições previstas no presente Plano de Recuperação Judicial não são aplicáveis. Assim sendo, a parte que tiver seu direito violado poderá adotar todas e quaisquer medidas administrativas, regulamentares ou judiciais pertinentes para rescisão do contrato e ressarcimento dos prejuízos causados, tendo em vista se tratar de inadimplemento com data posterior ao ajuizamento da Recuperação Judicial, sendo o crédito pós consursal e não sujeito aos efeitos da presente Recuperação Judicial

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

Um dos objetivos maiores do PRJ é permitir a manutenção dos postos de trabalho pela sociedade empresária com dificuldades financeiras, gerando assim emprego e renda, retomando sua participação competitiva e produtiva na economia, enfim, cumprindo com seu papel social. Dessa forma, os benefícios a serem atingidos favorecem todas as comunidades onde as devedoras estão inseridas.

Analisando o histórico das devedoras e por meio de uma análise crítica das causas que a levaram à crise, chega-se à conclusão de que, sem a aplicação das medidas elencadas, e mais, sem a adoção das múltiplas vertentes sugeridas, a reestruturação e recuperação perseguidas poderiam não se efetivar.

Salutar lembrar que o Plano é embasado em perspectivas futuras e, muito embora partam de premissas realistas, fica sujeito a fatores externos e que fogem ao controle das devedoras. Todavia, em se confirmando as projeções e em eventuais melhorias no mercado, e desde que não haja comprometimento das atividades das devedoras, pode haver antecipação do cumprimento deste PRJ, beneficiando assim toda a universalidade de credores, bem como a comunidade onde estão inseridas.

Assim, as diversas medidas de recuperação explicitadas neste PRJ têm o triplo objetivo de viabilizar economicamente as devedoras, permitir a liquidação de seus passivos juntos aos credores e manter e gerar mais postos de trabalho, cumprindo assim, estritamente, com a função social preceituada na Lei.

Enquanto não integralmente cumprido este PRJ, apenas o Juízo da Recuperação Judicial tem competência para dispor sobre atos de constrição e excussão sobre o patrimônio das devedoras vinculado ao cumprimento deste Plano e de bens essenciais à atividade econômica das devedoras, bem como de quaisquer créditos, títulos, valores mobiliários e valores em espécie ou em conta bancária, independente da origem ou natureza da dívida cobrada perante Juízos diversos ou se a dívida está, ou não, submetida a esta Recuperação Judicial.

Para todos os efeitos, o presente PRJ passará a produzir efeitos a partir da concessão da Recuperação Judicial das devedoras pelo Juízo da Recuperação Judicial (homologação), salvo se outro termo inicial for aqui estabelecido, vinculando não só esta, seus sócios, administradores, garantidores, devedores solidários, corresponsáveis e coobrigados em geral, mas todos os seus credores, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores a qualquer título, respeitadas as disposições específicas apontadas neste Plano.

Ainda, eventual ineficácia ou invalidade proferida judicialmente de qualquer cláusula ou dispositivo deste plano, desde que não o desconfigure, restringir-se-á à

cláusula ou dispositivo específico, permanecendo válidas e eficazes as demais disposições.

Todas as obrigações previstas neste PRJ reger-se-ão e deverão ser interpretadas de acordo com a LRJF, sobretudo o princípio da preservação da empresa, e, na sua omissão, com o ordenamento jurídico pátrio, ainda que os contratos que deram origem aos créditos contra as devedoras sejam regidos pelas leis de outros países.

O Juízo da Recuperação Judicial será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa decorrente deste PRJ, bem como sobre todo o patrimônio das devedoras pelo prazo de cumprimento deste PRJ.

Havendo modificação das premissas em que se basearam este PRJ, mudança da conjuntura econômica ou institucional, acontecimentos extraordinários e imprevisíveis ou alteração da legislação aplicável à atividade empresarial ou à Recuperação Judicial, poderá haver pelas devedoras a revisão deste PRJ, ouvida a Assembleia-Geral de Credores, sem que isto se caracterize descumprimento de quaisquer dos seus termos.

Ocorrendo alguma eventual arguição de descumprimento deste PRJ, antes de qualquer decisão, é obrigatória a prévia manifestação das devedoras, pelo prazo de, no mínimo, 15 (quinze) dias úteis, assegurando-se-lhe o contraditório. No mesmo prazo, poderão as devedoras purgar a mora, desconstituindo-se assim qualquer alegação de descumprimento deste PRJ.

Da mesma forma, havendo adimplemento substancial deste PRJ, não poderá esta Recuperação Judicial ser convolada em falência, ficando os credores que ainda mantenham algum saldo remanescente apenas com um título para promover a sua execução, pelos meios ordinários, em face das devedoras, tudo isto com o fim precípua de se atingir os objetivos do art. 47 da LRJF.

Finalizando, através do presente Plano, as devedoras buscam reestruturar suas operações de modo a permitir a sua continuidade, como fonte de geração de riquezas, tributos, empregos, além da preservação e efetiva melhora do seu valor econômico e de seus ativos tangíveis e intangíveis, e, finalmente o pagamento de seus credores, como dito, nos termos e condições ora apresentados.

Arapiraca-AL, 23 de março de 2026.

INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CNPJ nº 09.416.654/0001-75

POR DO SOL GESTÃO LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
CNPJ nº 48.967.851/0001-34

ANEXO I

TERMO DE ADESÃO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (PRJ)
INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA. (CNPJ nº 09.416.654/0001-75)
POR DO SOL GESTÃO LTDA. (CNPJ nº 48.967.851/0001-34)

RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PROCESSO N° 0719224-95.2025.8.02.0058

_____, inscrito no CPF sob o nº _____, credor titular de "crédito quirografário, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinado" (Classe III), constante da relação de credores no âmbito da Recuperação Judicial da "INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA". (CNPJ nº 09.416.654/0001-75) e "POR DO SOL GESTÃO LTDA" (CNPJ nº 48.967.851/0001-34), que se processa nos autos nº 0719224-95.2025.8.02.0058, perante o Juízo de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Arapiraca-AL, para os fins previstos nos art. 45-A e art. 56-A da Lei Federal nº 11.101/2005¹³, **manifesta e declara adesão integral e sem qualquer ressalva aos termos do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) apresentado pelas devedoras em 23/03/2026, em especial quanto às formas de pagamento do respectivo crédito.**

O credor renuncia seu direito de arrependimento e de desistência de sua anuência, de modo que a assinatura deste Termo de Adesão importa aceite irrevogável e irretratável do credor e todos os termos do Plano, se comprometendo o credor a, caso necessário, ratificar a presente adesão em assembleia geral de credores, desde que inalteradas as condições aplicáveis ao respectivo crédito previstas no Plano ao qual o credor adere na presente data. O Credor autoriza e concorda, neste ato, com a juntada deste Termo de Adesão nos autos da Recuperação Judicial.

Conforme o disposto no item 4.4.3. do PRJ, o credor expressamente indica:

- () **OPÇÃO A - Pagamento em dinheiro**
 () **OPÇÃO B - Conversão em Carta de Crédito Imobiliário**

Arapiraca/AL, ____ de _____ de 2026.

 Credor

¹³ Art. 45-A. As deliberações da assembleia-geral de credores previstas nesta Lei poderão ser substituídas pela comprovação da adesão de credores que representem mais da metade do valor dos créditos sujeitos à recuperação judicial, observadas as exceções previstas nesta Lei.

Art. 56-A. Até 5 (cinco) dias antes da data de realização da assembleia-geral de credores convocada para deliberar sobre o plano, o devedor poderá comprovar a aprovação dos credores por meio de termo de adesão, observado o quórum previsto no art. 45 desta Lei, e requerer a sua homologação judicial.

ANEXO IIFIANÇARECUPERAÇÃO JUDICIAL
PROCESSO N° 0719224-95.2025.8.02.0058

Para garantia do pagamento dos créditos dos credores administradores de recursos de fundos constitucionais é contratada fiança prestada pelos seguintes coobrigados, com expressa desistência dos favores dos artigos 366, 826, 827, 835, 837 e 838, do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406 de 10/01/2002), responsabilizando-se, solidariamente, pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas neste PRJ.

LIBERTO FIRMINO DE OLIVEIRA JUNIOR:08767081495
Assinado de forma digital por LIBERTO FIRMINO DE OLIVEIRA JUNIOR:08767081495
Dados: 2026.03.23 17:59:04 -03'00'

LIBERTO FIRMINO DE OLIVEIRA JÚNIOR, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 087.670.814-95 e CNH de nº 05800415489 DETRAN-AL, residente e domiciliado na Rua Benjamim Freire de Amorim, 1930, Condomínio Morumbi, Brasileira, Arapiraca - AL, CEP 57.310-540.

Documento assinado digitalmente
gov.br NAYARA MARQUES DE OLIVEIRA
Data: 23/03/2026 18:41:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

NAYARA MARQUES DE OLIVEIRA, brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF/MF sob o nº 077.169.964-60 e CNH de nº 04164089273 DETRAN-AL, residente e domiciliada na Rua Benjamim Freire de Amorim, 1930, Condomínio Morumbi, Brasileira, Arapiraca - AL, CEP 57.310-540.

LIBERTO FIRMINO DE OLIVEIRA:64738868420
Assinado de forma digital por LIBERTO FIRMINO DE OLIVEIRA:64738868420
Dados: 2026.03.23 17:58:18 -03'00'

LIBERTO FIRMINO DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 647.388.684-20 e CNH de nº 02074885127 DETRAN-AL, residente e domiciliado na Rua Benjamim Freire de Amorim, 1930, Condomínio Morumbi, Brasileira, Arapiraca - AL, CEP 57.310-540.

Documento assinado digitalmente
gov.br CREUZA MARQUES DE OLIVEIRA
Data: 23/03/2026 18:24:20-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CREUZA MARQUES DE OLIVEIRA, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF/MF sob o nº 986.566.004-00 e CNH de nº 00435648130 DETRAN-AL, residente e domiciliada na Rua Benjamim Freire de Amorim, 1930, Condomínio Morumbi, Brasileira, Arapiraca - AL, CEP 57.310-540.



ANEXO III

TABELAS DE VENDAS



**RESIDENCIAL
ALTO DAS BARAÚNAS**
Unidades ALAMEDAS



| QUADRA | LOTE | MATRICULA | ÁREA M ² | VALOR LOTE | VALOR LOTE |
|--------|------|-----------|---------------------|------------|----------------|
| A | 4 | 69618 | 483,18 | R\$ 900,00 | R\$ 434.862,00 |
| A | 17 | 69609 | 433,73 | R\$ 900,00 | R\$ 390.357,00 |
| A | 18 | 69608 | 506,48 | R\$ 900,00 | R\$ 455.832,00 |
| E | 4 | 69698 | 500,00 | R\$ 900,00 | R\$ 450.000,00 |
| E | 11 | 69705 | 413,48 | R\$ 900,00 | R\$ 372.132,00 |
| E | 27 | 69723 | 396,77 | R\$ 900,00 | R\$ 357.093,00 |
| E | 29 | 69725 | 445,84 | R\$ 900,00 | R\$ 401.256,00 |
| E | 30 | 69726 | 453,22 | R\$ 900,00 | R\$ 407.898,00 |
| F | 2 | 64637 | 405,00 | R\$ 900,00 | R\$ 364.500,00 |
| F | 17 | 69266 | 405,00 | R\$ 900,00 | R\$ 364.500,00 |
| I | 13 | 69342 | 405,00 | R\$ 900,00 | R\$ 364.500,00 |
| I | 31 | 69357 | 421,36 | R\$ 900,00 | R\$ 379.224,00 |
| H | 2 | 69287 | 405,00 | R\$ 900,00 | R\$ 364.500,00 |
| K | 3 | 69601 | 509,85 | R\$ 900,00 | R\$ 458.865,00 |
| K | 5 | 69603 | 478,21 | R\$ 900,00 | R\$ 430.389,00 |
| K | D | 69595 | 502,50 | R\$ 900,00 | R\$ 452.250,00 |
| K | F | 69593 | 537,00 | R\$ 900,00 | R\$ 483.300,00 |
| L | 9 | 69501 | 450,00 | R\$ 900,00 | R\$ 405.000,00 |
| M | 4 | 69537 | 450,00 | R\$ 900,00 | R\$ 405.000,00 |
| N | 10 | 69449 | 450,00 | R\$ 900,00 | R\$ 405.000,00 |
| O | 10 | 69464 | 480,00 | R\$ 900,00 | R\$ 432.000,00 |
| P | 11 | 69478 | 450,00 | R\$ 900,00 | R\$ 405.000,00 |
| S | 1 | 69399 | 762,50 | R\$ 900,00 | R\$ 686.250,00 |
| S | 2 | 69400 | 533,80 | R\$ 900,00 | R\$ 480.420,00 |
| S | 3 | 69401 | 534,08 | R\$ 900,00 | R\$ 480.672,00 |
| S | 11 | 69409 | 448,13 | R\$ 900,00 | R\$ 403.317,00 |
| S | 12 | 69410 | 450,00 | R\$ 900,00 | R\$ 405.000,00 |

Parcelamento: 20% de Sinal / Entrada - saldo em até 36x (corrigidos por IGP-M + 0,5% ao mês).

A Vista: conceder 5% de desconto sobre valor.

Confirmar disponibilidade - válida até 30 de Abril de 2026.



| QUADRA | LOTE | MATRICULA | ÁREA M ² | VALOR M ² | VALOR LOTE |
|--------|------|-----------|---------------------|----------------------|----------------|
| A | 29 | 4111874 | 250,00 | R\$ 650,00 | R\$ 162.500,00 |
| A | 33 | 4111878 | 198,69 | R\$ 650,00 | R\$ 129.148,50 |
| B | 7 | 4111886 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| B | 11 | 4111890 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| C | 11 | 4111925 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| C | 33 | 4111947 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| D | 1 | 4111949 | 200,00 | R\$ 650,00 | R\$ 130.000,00 |
| D | 18 | 4111966 | 344,95 | R\$ 650,00 | R\$ 224.217,50 |
| D | 19 | 4111967 | 417,70 | R\$ 650,00 | R\$ 271.505,00 |
| D | 20 | 4111968 | 390,00 | R\$ 650,00 | R\$ 253.500,00 |
| D | 21 | 4111969 | 268,10 | R\$ 650,00 | R\$ 174.265,00 |
| D | 22 | 4111970 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| D | 23 | 4111971 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| D | 24 | 4111972 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| D | 25 | 4111973 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| D | 26 | 4111974 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| D | 27 | 4111975 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| D | 28 | 4111976 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| D | 29 | 4111977 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| D | 30 | 4111978 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| D | 31 | 4111979 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| D | 32 | 4111980 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| D | 33 | 4111981 | 200,00 | R\$ 650,00 | R\$ 130.000,00 |
| E | 2 | 4111983 | 170,00 | R\$ 650,00 | R\$ 110.500,00 |
| E | 3 | 4111984 | 170,00 | R\$ 650,00 | R\$ 110.500,00 |
| E | 4 | 4111985 | 170,00 | R\$ 650,00 | R\$ 110.500,00 |
| E | 5 | 4111986 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| E | 7 | 4111988 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| E | 8 | 4111989 | 198,69 | R\$ 650,00 | R\$ 129.148,50 |
| E | 9 | 4111990 | 200,00 | R\$ 650,00 | R\$ 130.000,00 |
| E | 10 | 4111991 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| E | 11 | 4111992 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| E | 12 | 4111993 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| E | 13 | 4111994 | 170,00 | R\$ 650,00 | R\$ 110.500,00 |
| E | 14 | 4111995 | 170,00 | R\$ 650,00 | R\$ 110.500,00 |
| E | 15 | 4111996 | 170,00 | R\$ 650,00 | R\$ 110.500,00 |
| F | 1 | 4111999 | 185,25 | R\$ 650,00 | R\$ 120.412,50 |
| F | 2 | 4112000 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| F | 3 | 4112001 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| F | 4 | 4112002 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| F | 9 | 4112007 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| F | 10 | 4112008 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| F | 13 | 4112011 | 200,00 | R\$ 650,00 | R\$ 130.000,00 |
| F | 18 | 4112016 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| F | 19 | 4112017 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| F | 20 | 4112018 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| F | 21 | 4112019 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| F | 23 | 4112021 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| F | 24 | 4112022 | 204,15 | R\$ 650,00 | R\$ 132.697,50 |
| G | 1 | 4112025 | 296,10 | R\$ 650,00 | R\$ 192.465,00 |
| G | 2 | 4112026 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |

| | | | | | |
|---|----|---------|--------|------------|----------------|
| G | 3 | 4112027 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| G | 4 | 4112028 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| G | 5 | 4112029 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| G | 6 | 4112030 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| G | 24 | 4112048 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| G | 25 | 4112049 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| G | 26 | 4112050 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| G | 27 | 4112051 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| G | 28 | 4112052 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| G | 29 | 4112053 | 371,25 | R\$ 650,00 | R\$ 241.312,50 |
| H | 16 | 4112069 | 198,69 | R\$ 650,00 | R\$ 129.148,50 |
| H | 17 | 4112070 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| H | 19 | 4112072 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| H | 21 | 4112074 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| H | 22 | 4112075 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| H | 23 | 4112076 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| H | 24 | 4112077 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| H | 25 | 4112078 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| H | 26 | 4112079 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| H | 27 | 4112080 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| H | 28 | 4112081 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| H | 29 | 4112082 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| H | 30 | 4112083 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| H | 31 | 4112084 | 182,90 | R\$ 650,00 | R\$ 118.885,00 |
| H | 32 | 4112085 | 301,30 | R\$ 650,00 | R\$ 195.845,00 |
| I | 1 | 4112087 | 400,00 | R\$ 650,00 | R\$ 260.000,00 |
| I | 2 | 4112088 | 170,00 | R\$ 650,00 | R\$ 110.500,00 |
| I | 3 | 4112089 | 170,00 | R\$ 650,00 | R\$ 110.500,00 |
| I | 4 | 4112090 | 170,00 | R\$ 650,00 | R\$ 110.500,00 |
| I | 5 | 4112091 | 170,00 | R\$ 650,00 | R\$ 110.500,00 |
| I | 6 | 4112092 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| I | 7 | 4112093 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| I | 8 | 4112094 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| I | 9 | 4112095 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| I | 10 | 4112096 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| I | 11 | 4112097 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| I | 12 | 4112098 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| I | 13 | 4112099 | 180,00 | R\$ 650,00 | R\$ 117.000,00 |
| I | 14 | 4112100 | 367,05 | R\$ 650,00 | R\$ 238.582,50 |
| F | 25 | 4112023 | 240,35 | R\$ 650,00 | R\$ 156.227,50 |

Parcelamento: 20% de Sinal / Entrada - saldo em até 36x (corrigidos por IGP-M + 0,5% ao mês).

A Vista: conceder 5% de desconto sobre valor.

Confirmar disponibilidade - válida até 30 de Abril de 2026.



RESIDENCIAL ALTO DAS BARAÚNAS I

| QUADRA | LOTE | R.I. | ÁREA M ² | VALOR M ² | VALOR LOTE |
|--------|------|---------|---------------------|----------------------|----------------|
| D | 21 | 107.821 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| D | 27 | 107.827 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| D | 28 | 107.828 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| D | 29 | 107.829 | 156,57 | R\$ 630,00 | R\$ 98.639,10 |
| D | 33 | 107.833 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| D | 34 | 107.834 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| D | 35 | 107.835 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| D | 36 | 107.836 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| D | 41 | 107.841 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| D | 42 | 107.842 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| D | 44 | 107.844 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| D | 45 | 107.845 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| D | 46 | 107.846 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 22 | 107.871 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 23 | 107.872 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 24 | 107.873 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 26 | 107.875 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 34 | 107.883 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 35 | 107.884 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 36 | 107.885 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 9 | 107.858 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 10 | 107.859 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 11 | 107.860 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 12 | 107.861 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 13 | 107.862 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 37 | 107.886 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 38 | 107.887 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 47 | 107.896 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 48 | 107.897 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| E | 49 | 107.898 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 5 | 107.903 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 6 | 107.904 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 7 | 107.905 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 16 | 107.914 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 17 | 107.915 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 22 | 107.920 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 23 | 107.921 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 26 | 107.924 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 27 | 107.925 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 32 | 107.930 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 33 | 107.931 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 42 | 107.940 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 43 | 107.941 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 44 | 107.942 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 45 | 107.943 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 47 | 107.945 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 48 | 107.946 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| F | 49 | 107.947 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| G | 40 | 107.987 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |

| | | | | | |
|---|----|---------|--------|------------|----------------|
| G | 41 | 107.988 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| G | 42 | 107.989 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| G | 43 | 107.990 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| G | 44 | 107.991 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| G | 45 | 107.992 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| G | 46 | 107.993 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| G | 47 | 107.994 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| G | 48 | 107.995 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| G | 49 | 107.996 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| J | 14 | 108.010 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| J | 15 | 108.011 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| J | 16 | 108.012 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| J | 17 | 108.013 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| J | 18 | 108.014 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| J | 19 | 108.015 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| J | 20 | 108.016 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| J | 21 | 108.017 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| J | 22 | 108.018 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| J | 23 | 108.019 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| J | 24 | 108,02 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 5 | 108.050 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 6 | 108.051 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 7 | 108.052 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 8 | 108.053 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 9 | 108.054 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 10 | 108.055 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 11 | 108.056 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 12 | 108.057 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 13 | 108.058 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 14 | 108.059 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 40 | 108.085 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 41 | 108.086 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 42 | 108.087 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 43 | 108.088 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 44 | 108.089 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| K | 45 | 108.090 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 33 | 108.176 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 34 | 108.177 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 35 | 108.178 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 36 | 108.179 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 37 | 108.180 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 40 | 108.183 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 41 | 108.184 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 42 | 108.185 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 43 | 108.186 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 44 | 108.187 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 45 | 108.188 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 46 | 108.189 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 47 | 108.190 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 48 | 108.191 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |
| M | 49 | 108.192 | 160,00 | R\$ 630,00 | R\$ 100.800,00 |

Parcelamento: 20% de Sinal / Entrada - saldo em até 36x (corrigidos por IGP-M + 0,5% ao mês).

A Vista: conceder 5% de desconto sobre valor.

Confirmar disponibilidade - válida até 30 de Abril de 2026.



LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECUPERAÇÃO JUDICIAL INCORPORADORA ALAMEDAS

RECUPERANDAS: INCORPORADORA ALAMEDAS e POR DO SOL GESTÃO

PROCESSO Nº: 0719224-95.2025.8.02.0058

Sumário

| | |
|---|----|
| Introdução | 3 |
| Identificação da Empresa | 5 |
| Análise de Mercado | 6 |
| Análise da situação atual – Grupo Alamedas | 12 |
| Análise para quitação dos débitos da empresa | 15 |
| Premissas da Viabilidade Econômico | 15 |
| Análise financeira da Empresa..... | 17 |
| Estruturação da Empresa com os ativos imobiliários | 23 |
| Premissas do PRJ..... | 24 |
| Cumprimento do PRJ conforme viabilidade econômica da empresa..... | 25 |
| Estratégia e Ações para Recuperação Econômica..... | 28 |
| Conclusão..... | 30 |

Introdução

O presente laudo técnico-econômico tem a finalidade de subsidiar o processo de Recuperação Judicial do Grupo Alamedas, composto pelas sociedades empresariais Incorporadora Alamedas e Pôr do Sol Gestão, doravante denominadas, para fins deste documento, simplesmente como “Recuperandas”. O presente estudo integra o conjunto de documentos técnicos que acompanham o processo da recuperação judicial e tem como objetivo oferecer uma avaliação estruturada das condições econômicas e financeiras das empresas, bem como de sua capacidade de reorganização e cumprimento das obrigações perante credores.

A análise desenvolvida neste laudo abrange o horizonte temporal necessário à total quitação do saldo devedor submetido ao processo de Recuperação Judicial, considerando tanto o desempenho histórico recente quanto as perspectivas futuras de geração de receitas das empresas. Para tanto, foram examinadas as informações financeiras e contábeis disponíveis, especialmente os Demonstrativos de Resultado do Exercício (DRE) referentes aos exercícios de 2024 e 2025, que refletem o histórico recente de faturamento, a estrutura de custos operacionais e a dinâmica de resultados das Recuperandas.

Adicionalmente, o estudo considera as características próprias do setor de incorporação e gestão de empreendimentos imobiliários, cuja geração de receitas tende a ocorrer de forma cíclica e vinculada ao estágio de desenvolvimento e comercialização dos projetos. Nesse sentido, a avaliação econômico-financeira também incorpora o histórico dos empreendimentos imobiliários conduzidos pelo grupo, bem como o estágio de maturação de seus ativos, o comportamento recente das vendas e a estrutura de receitas associadas aos projetos em desenvolvimento.

Outro elemento relevante considerado na presente análise diz respeito ao patrimônio imobiliário das Recuperandas, composto por terrenos, unidades imobiliárias e demais ativos vinculados aos empreendimentos do grupo. Tais ativos poderão desempenhar papel estratégico no processo de reorganização financeira, uma vez que bens imobiliários e terrenos poderão ser utilizados como instrumentos para compor a estratégia de recuperação, seja por meio de alienação de ativos, reestruturação de projetos, constituição de garantias ou alternativas que permitam fortalecer a capacidade de geração

de caixa e a liquidação das obrigações assumidas no âmbito do plano de recuperação judicial.

Dessa forma, o presente laudo busca apresentar uma avaliação técnica, objetiva e fundamentada da situação econômico-financeira das Recuperandas, considerando simultaneamente o histórico recente de desempenho, a realidade atual de faturamento e o potencial de monetização de ativos imobiliários pertencentes ao grupo. A análise pretende demonstrar, à luz das informações disponíveis, as condições de viabilidade econômica da continuidade das atividades empresariais, bem como os caminhos possíveis para a reestruturação financeira e a superação do quadro de dificuldades que motivou o pedido de Recuperação Judicial.

Identificação da Empresa

Nome Fantasia: INCORPORADORA ALAMEDAS e POR DO SOL GESTÃO (Grupo Alamedas)

CNPJ: 09.416.654/0001-75 (INCORPORADORA ALAMEDAS)

Sócios

- Liberto Firmino de Oliveira; Liberto Firmino de Oliveira Junior e Nayara Marques de Oliveira

CNPJ: 48.967.851/0001-34 (POR DO SOL GESTÃO)

- Liberto Firmino de Oliveira e Nayara Marques de Oliveira

Fundação principal: 13/03/2008.

Atividade Econômica

F-4120-4/00 Construção de edifícios

F-4110-7/00 Incorporação de empreendimentos imobiliários

F-4213-8/00 Obras de urbanização - ruas, praças e calçadas

F-4313-4/00 Obras de terraplenagem

I-5590-6/99 Outros alojamentos não especificados anteriormente

L-6810-2/01 Compra e venda de imóveis próprios

L-6810-2/02 Aluguel de imóveis próprios

L-6822-6/00 Gestão e administração da propriedade imobiliária

N-7732-2/01 Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes

Análise de Mercado

Em um primeiro momento se faz necessário entender o mercado na qual a Incorporadora Alamedas está inserida, que é o de construção civil, com foco na estruturação de condomínio horizontais.

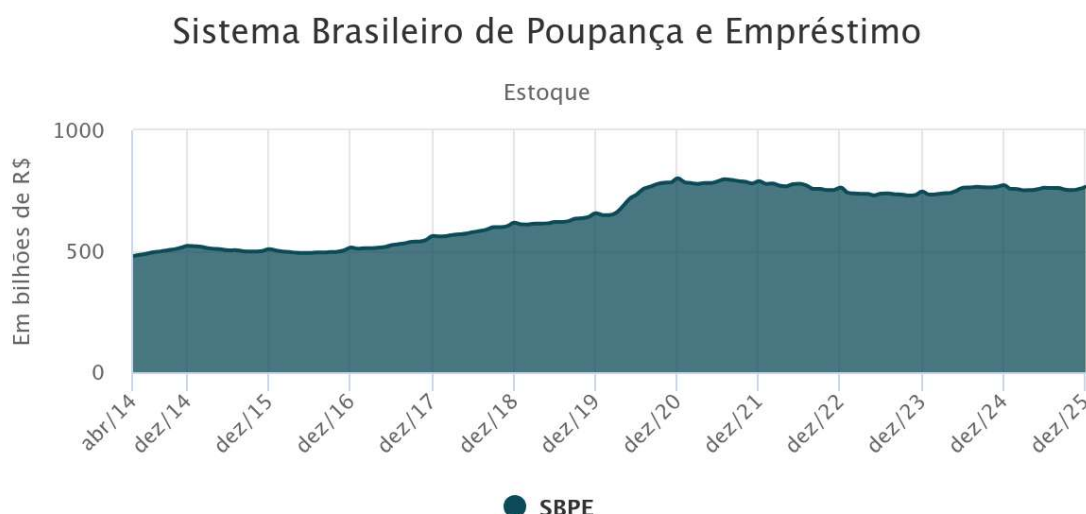
O avanço recente das vendas ligadas à construção civil em Arapiraca precisa ser lido menos como um fenômeno isolado e mais como parte de uma onda de aquecimento do mercado imobiliário brasileiro, especialmente no Nordeste. Em escala nacional, 2025 terminou com recordes de lançamentos e vendas residenciais: foram 453 mil unidades lançadas no país, alta de 10,6% frente a 2024, e 426,2 mil unidades vendidas, crescimento de 5,4%. Ao mesmo tempo, a intenção de compra atingiu 50% no quarto trimestre de 2025, o maior patamar da série, e no Nordeste esse interesse chegou a 54%, mostrando que a demanda potencial segue muito forte mesmo depois de um período de crédito caro.

Dentro desse cenário, Maceió aparece como o caso mais explícito e mensurável de expansão em Alagoas. A capital fechou 2025 com crescimento de 21% nas vendas de imóveis verticais, alcançando VGV de R\$ 3,7 bilhões e 6.106 unidades comercializadas. O dado é relevante porque mostra que, no estado, o mercado não apenas resistiu ao ambiente monetário restritivo, mas cresceu acima da média nacional.

Para Arapiraca, o diagnóstico exige mais cautela metodológica. Diferentemente de Maceió, não aparece nas fontes públicas consultadas uma série padronizada e consolidada de VGV, unidades vendidas e lançadas que permita medir o crescimento com a mesma precisão estatística. Ainda assim, há evidências consistentes de expansão do mercado local. Em 2025, CRECI-AL e Caixa realizaram encontro em Arapiraca para discutir financiamento e volume de aquisição de empreendimentos, destacando o crescimento do mercado imobiliário no Agreste. No mesmo período, CRECI e Prefeitura passaram a atuar conjuntamente em ações de qualificação, regulação e fiscalização do setor, tratando o mercado imobiliário como parte central do crescimento da segunda maior cidade do estado. Em março de 2026, o próprio CRECI voltou a registrar solenidade em Arapiraca no processo de entrada de novos corretores, sinal de ampliação da base profissional e do adensamento institucional do mercado. Essas evidências não substituem uma estatística oficial de vendas, mas apontam para um ciclo claro de formalização, expansão da intermediação e maior densidade do setor.

Sob a ótica macroeconômica, esse movimento parece paradoxal à primeira vista, porque o Brasil ainda convive com juros elevados. Em janeiro de 2026, o Copom manteve a Selic em 15% ao ano, patamar alto para crédito imobiliário. Em condições normais, isso tenderia a frear vendas. O que explica, então, o avanço do setor? A resposta está em três vetores. O primeiro é a demanda reprimida: o déficit habitacional e a necessidade de mobilidade residencial seguem grandes, o que sustenta compras mesmo com custo financeiro elevado. O segundo é a segmentação do mercado: os imóveis mais aderentes à renda das famílias continuam vendendo melhor. O terceiro é a atuação dos instrumentos públicos de crédito e subsídio, que amortecem o efeito dos juros para parte importante da demanda.

Evolução do Crédito Habitacional



Fonte: Banco Central do Brasil

É justamente nesse ponto que a comparação entre Arapiraca, Maceió, Alagoas e Brasil fica mais interessante. Em Maceió, 46% das unidades vendidas em 2025 estavam enquadradas no Minha Casa, Minha Vida, ante 41% no ano anterior. Nacionalmente, o programa respondeu por 52% dos lançamentos e 49% das vendas no quarto trimestre de 2025, tornando-se o principal motor da expansão do mercado. Em outras palavras, o crescimento das vendas da construção civil não decorre só de um “boom” espontâneo de renda e confiança, mas de uma engenharia institucional em que subsídio, funding público e enquadramento de produto foram decisivos. Para cidades do interior como Arapiraca, isso é ainda mais importante, porque a elasticidade da demanda ao preço e à parcela do

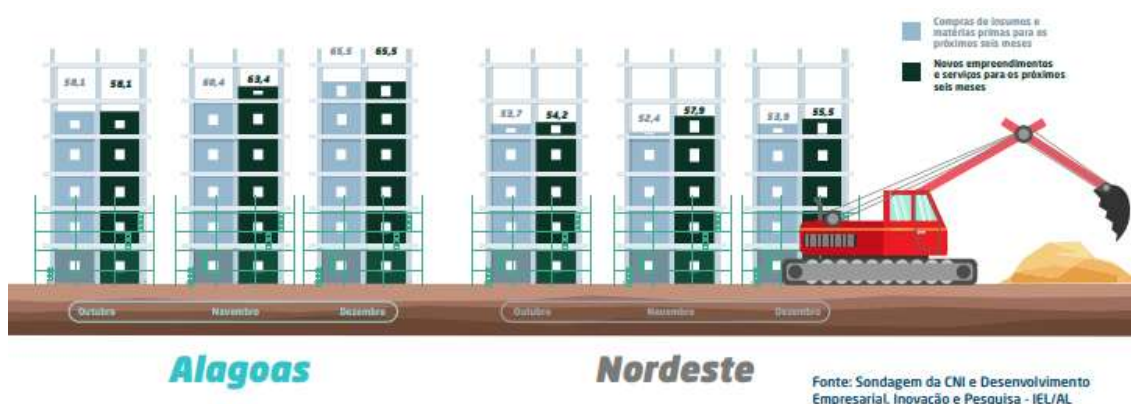
financiamento tende a ser mais alta do que em capitais com mercados de alto padrão mais robustos.

No plano estadual, Alagoas também foi favorecida por esse arranjo. Entre 2023 e 2025, o Minha Casa, Minha Vida contratou 36,3 mil unidades no estado, com investimento federal de R\$ 4,64 bilhões. Em Maceió, o governo federal celebrou em janeiro de 2026 a marca nacional de 2,1 milhões de unidades contratadas desde a retomada do programa, e o discurso oficial foi explícito ao associar a política habitacional à geração de empregos e ao movimento da cadeia produtiva da construção. Isso importa para Arapiraca porque o município se beneficia não apenas do efeito direto de empreendimentos locais, mas também do efeito difuso sobre materiais, mão de obra, serviços técnicos, crédito, corretagem e expectativas empresariais em todo o estado.

Os custos da construção ajudam a explicar por que Alagoas segue competitivo nesse processo. Em dezembro de 2025, o custo médio da construção no estado foi de R\$ 1.720,99 por metro quadrado, abaixo da média nacional de R\$ 1.891,63. No acumulado de 2025, o custo da construção subiu 6,94% em Alagoas, acima do avanço nacional de 5,63%, o que mostra pressão de custos, mas ainda em uma base de custo absoluto relativamente menor que a do país. Para o investidor e para a incorporadora, esse diferencial importa muito: mesmo com encarecimento de insumos e mão de obra, o estado continua oferecendo uma estrutura de custo que pode sustentar novos projetos com margens mais viáveis do que em mercados mais caros. Isso ajuda a entender por que Maceió teve desempenho tão forte e por que cidades como Arapiraca entram no radar de expansão.

O gráfico a seguir é muito interessante. Ele mostra a expectativa de custos em relação a construção civil em Alagoas e no Nordeste brasileiro. Nota-se que os empresários do Estado são mais otimistas perante seus pares nordestinos.

Indicadores do nível de compras de insumos e novos empreendimentos para os próximos seis meses da Indústria da Construção Civil de Alagoas e Nordeste – outubro a dezembro de 2025



Fonte: Sondagem da CNI e Desenvolvimento. Empresarial, Inovação e Pesquisa - IEL/AL

A análise dos principais entraves apontados pelos empresários da construção civil permite compreender com maior profundidade o comportamento dos indicadores de atividade, emprego e expectativas do setor. Esses fatores funcionam como variáveis estruturais que condicionam o ritmo dos investimentos, a execução das obras e a capacidade de expansão das empresas. No caso de Alagoas, observa-se que o ambiente de negócios da construção é fortemente influenciado por obstáculos institucionais e financeiros. A burocracia excessiva aparece como o principal problema, sendo mencionada por 60% dos empresários do setor. Esse dado revela a existência de processos administrativos complexos, lentidão em licenciamentos e dificuldades relacionadas à tramitação de projetos e autorizações, elementos que acabam prolongando prazos de execução e elevando os custos indiretos das obras.

Em seguida, destacam-se as taxas de juros elevadas e a carga tributária elevada, ambas mencionadas por 40% dos empresários. A elevação do custo do crédito tem impacto direto sobre a dinâmica do setor da construção civil, que é intensivo em capital e depende fortemente de financiamento, tanto para produção quanto para aquisição por parte dos compradores. Juros mais altos reduzem a viabilidade econômica de novos projetos, restringem o acesso ao crédito imobiliário e diminuem a capacidade de investimento das empresas. Paralelamente, a elevada carga tributária amplia o custo final das obras e reduz a margem de rentabilidade dos empreendimentos, afetando especialmente empresas de menor porte que possuem menor capacidade de planejamento tributário.

Outros fatores também aparecem com relevância, ainda que com menor incidência, como a falta de capital de giro, a escassez ou o alto custo de trabalhadores qualificados, a insegurança jurídica e a competição considerada desleal, todos citados por 20% dos empresários. A restrição de capital de giro evidencia dificuldades financeiras enfrentadas pelas empresas para sustentar o fluxo de caixa durante a execução das obras, sobretudo em contextos de prazos longos de pagamento e custos elevados de financiamento. Já a escassez de mão de obra qualificada reflete uma característica estrutural do mercado de trabalho da construção civil, no qual a formação técnica e a especialização nem sempre acompanham o crescimento da demanda por profissionais. A insegurança jurídica, por sua vez, gera um ambiente de maior risco regulatório, enquanto a competição desleal pode estar associada à informalidade ou a práticas comerciais que distorcem o funcionamento do mercado.

Esse conjunto de fatores contribui para a formação de um ambiente econômico caracterizado por maior incerteza e menor previsibilidade para as decisões de investimento. Como resultado, observa-se uma situação em que o setor mantém a continuidade das obras já iniciadas, mas demonstra maior cautela na abertura de novos projetos, o que ajuda a explicar a desaceleração observada na atividade corrente da construção civil no estado.

Quando se observa o cenário do Nordeste de forma mais ampla, percebe-se um perfil de restrições mais diversificado. Nesse contexto regional, a demanda interna insuficiente surge como um dos principais fatores limitantes, sendo apontada por 27% dos empresários, ao lado das taxas de juros elevadas, também mencionadas por 27%. Esses dois elementos indicam que o desempenho do setor está diretamente relacionado à capacidade de consumo das famílias e ao custo do crédito imobiliário, variáveis que influenciam a decisão de compra de imóveis e, conseqüentemente, o ritmo de novos lançamentos.

Além disso, a carga tributária elevada e a escassez ou o alto custo de trabalhadores qualificados aparecem como problemas relevantes, ambos citados por 25% dos empresários. Esse quadro revela que, mesmo em um ambiente regional com diferentes níveis de desenvolvimento econômico entre os estados, persistem desafios estruturais semelhantes aos observados em Alagoas. Outros fatores também se destacam, como a falta de mão de obra não qualificada (16%), a insegurança jurídica (14%) e a falta de

capital de giro (12%), evidenciando dificuldades tanto na gestão da força de trabalho quanto no financiamento das atividades produtivas.

Em uma análise comparativa mais ampla, observa-se que os desafios enfrentados pelo setor da construção civil em Alagoas estão mais concentrados em fatores ligados ao ambiente regulatório e às condições financeiras. Isso significa que questões como burocracia administrativa, insegurança jurídica, dificuldades de acesso ao crédito e custos financeiros elevados exercem influência significativa sobre o desempenho das empresas no estado. Esses elementos tendem a aumentar o nível de incerteza para os investidores, encarecer os projetos e retardar decisões de novos empreendimentos, contribuindo para um cenário de maior fragilidade no ritmo da atividade econômica da construção civil local.

Também há um componente urbano-estrutural que não deve ser subestimado. Em Arapiraca, a prefeitura destacou em 2025 avanços em urbanização, mobilidade e equipamentos públicos, incluindo a Ciclovia do Trabalhador e outras intervenções com impacto na organização espacial da cidade. Em economia urbana, infraestrutura e qualificação do espaço urbano funcionam como vetores de valorização imobiliária: reduzem custos de deslocamento, ampliam a atratividade de bairros, melhoram expectativas sobre ocupação futura do solo e estimulam investimentos privados em habitação, comércio e serviços. Em mercados intermediários, como o de Arapiraca, esse tipo de requalificação urbana costuma anteceder fases mais intensas de expansão imobiliária.

Análise da situação atual – Grupo Alamedas

Em um primeiro momento se faz necessário compreender os motivos que levaram a recuperanda a entrar com o pleito de Recuperação Judicial. Para tanto foi analisada a DRE de 2025, colocada aqui como imagem, sendo crucial para fechar esse entendimento.

- 1) A empresa tem um saldo em Ativos interessante, possuindo mais de R\$ 30 milhões em patrimônio, conforme mostrado nos balanços.
- 2) Contudo, olhando o Passivo, se tem uma situação extremamente problemática. A recuperanda tem mais R\$ 24 milhões de reais em pagamentos apenas de juros, conforme mostrado na DRE abaixo!!! Levando em consideração que o débito apresentado na RJ foi de, aproximados, R\$ 48 milhões, se tem um pagamento de juros extremamente incompatível com o desenvolvimento mercadológico do empreendimento.

Deste modo, a empresa foi sufocada lentamente ao tentar pagar e honrar seus compromissos financeiros, o que levou a situação do pedido de recuperação judicial.

DRE 2025

| DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 30/11/2025 | | |
|---|----------------|------------------------|
| Descrição | Saldo | Total |
| RECEITA BRUTA | | |
| VENDA DE LOTES | 2.979.028,02 | |
| VENDA DE APARTAMENTOS | 332.000,00 | <u>3.311.028,02</u> |
| DEDUÇÕES | | |
| (-) COFINS | (983.182,67) | |
| (-) PIS | (213.022,92) | <u>(1.196.205,59)</u> |
| RECEITA LÍQUIDA | | <u>2.114.822,43</u> |
| LUCRO BRUTO | | <u>2.114.822,43</u> |
| DESPESAS OPERACIONAIS | | <u>(14.374.789,70)</u> |
| DESPESAS COM VENDAS | | |
| FRETES E CARRETOS | (28.380,00) | <u>(28.380,00)</u> |
| DESPESAS ADMINISTRATIVAS | | |
| SALÁRIOS E ORDENADOS | (510.488,52) | |
| 13º SALÁRIO | (126.919,09) | |
| FÉRIAS | (206.273,17) | |
| INSS | (212.045,63) | |
| FGTS | (69.230,24) | |
| VALE TRANSPORTE | 1.016,96 | |
| ALUGUÉIS DE IMÓVEIS | (5.434,87) | |
| IPTU | (7.787,67) | |
| TAXAS DIVERSAS | (137.826,78) | |
| MULTAS DE MORA | (11.247,66) | |
| IOF | (8.098,51) | |
| ITR IMPOSTO TERRITORIAL RURAL | (1.500,00) | |
| ENERGIA ELÉTRICA | (80.669,18) | |
| ÁGUA E ESGOTO | (4.747,48) | |
| TELEFONE | (5.835,21) | |
| SEGUROS | (99.865,27) | |
| MATERIAL DE ESCRITÓRIO | (4.796,75) | |
| MATERIAL DE HIGIENE E LIMPEZA | (15.016,00) | |
| ASSISTÊNCIA CONTÁBIL | (15.844,00) | |
| SERVIÇOS PRESTADOS POR TERCEIROS | (8.990.525,71) | |
| DESPESAS LEGAIS E JUDICIAIS | (55.458,00) | |
| MANUTENÇÃO DE VEÍCULOS | (2.610,00) | |
| DESPESAS COM CONDOMÍNIO | (22.872,95) | |
| DESPESAS DIVERSAS | (1.814.910,14) | |
| DESPESAS MEDICAS | (77.915,47) | |
| PUBLICIDADE E PROPAGANDA | (47.833,08) | |
| CREA- CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE ALAGOAS | (10.193,46) | |
| INTERNET | (24.523,11) | |
| BENS DE PEQUENO VALOR | (622,16) | |
| DESPESAS COM COMB. E LUBRIFICANTES | (184.510,30) | |
| ASSOCIAÇÕES E MEMSALIDADES | (5.940,68) | |
| DESPESAS COM LOTES | (842.602,55) | |
| JUROS PASSIVOS | (539.159,25) | |
| JUROS DE MORA | (1.922,77) | |
| JUROS SOBRE EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS | (202.201,00) | <u>(14.346.409,70)</u> |
| RECEITAS FINANCEIRAS | | |
| JUROS DE APLICAÇÕES | 2.193,81 | |
| JUROS | 5.777,34 | <u>7.971,15</u> |
| OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS | | |
| DESPESAS BANCARIAS | (23.333,29) | |

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 30/11/2025

| Descrição | Saldo | Total |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS | | |
| JUROS DE MUTUO | (10.648.972,26) | (10.672.305,55) |
| OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS | | |
| GANHO - BONIFICACAO | 520,84 | 520,84 |
| RESULTADO OPERACIONAL | | (22.923.780,83) |
| RESULTADO ANTES DO IR E CSL | | (22.923.780,83) |
| PROVISÕES PARA IR E CSL | | |
| IMPOSTO DE RENDA LUCRO PRESUMIDO | (628.829,51) | |
| CONTRIBUIÇÃO SOCIAL LUCRO PRESUMIDO | (349.158,73) | (977.988,24) |
| PREJUÍZO DO EXERCÍCIO | | (23.901.769,07) |

- Sob as penas da lei, declaramos que as informações aqui contidas são verdadeiras e nos responsabilizamos por todas elas;
- As informações foram extraídas das folhas nºs 0000 a 0000 do Livro Diário nº 7, registrado na Junta Comercial do Estado AL sob nº 27200435585, em 13/03/2008;
- A sociedade não possui Conselho Fiscal instalado;
- A sociedade não possui Auditoria Independente.

LIBERTO FIRMINO DE OLIVEIRA-64738868420
Assinado de forma digital por LIBERTO FIRMINO DE OLIVEIRA-64738868420
 Data: 2025.01.05 10:33:25 -0300

LIBERTO FIRMINO DE OLIVEIRA
 SOCIO ADMINISTRADOR
 CPF: 647.388.684-20

CHARLTON AIRAN BARBOSA-47369922472
Assinado de forma digital por CHARLTON AIRAN BARBOSA-47369922472
 Data: 2025.12.29 18:36:56 -0300

CHARLTON AIRAN BARBOSA
 Reg. no CRC - AL sob o No. AL-004552/O-4
 CPF: 473.699.224-72

Análise para quitação dos débitos da empresa

Para que se faça uma correta análise da empresa e do cumprimento de um plano de recuperação judicial se faz necessário que algumas premissas sejam estabelecidas cumpridas:

Premissas da Viabilidade Econômico

Regime Tributário

- 1) Foi utilizado o sistema tributário normal vigente, com as respectivas alíquotas de cada imposto incidente aplicadas sobre a receita bruta. Os preços de venda não contemplam o efeito inflacionário futuro, partindo da premissa de que a inflação será repassada aos preços, mantendo as margens reais projetadas.
 - a. Contudo, se faz necessário evidenciar que a partir de 2027 começará a ter efeito a reforma tributária do consumo (PLP 108/2024), mas com bases tributárias ainda não definidas, o que pode impactar o PRJ. Tal fato torna ainda mais importante um prazo de 24 meses de carência para pagamento.

Projeção

- 2) As projeções são anuais e terão como base um horizonte temporal de 84 meses, considerando 24 meses de carência e 60 meses para a empresa trabalhar.

Operação

- 3) Crescimento de vendas e recebimentos nos patamares projetados;
- 4) Custos e despesas dentro dos limites projetados;
- 5) Investimentos no desenvolvimento de produtos a performar;

Inflação

- 6) Será desconsiderado o efeito inflacionário tanto para atualização de valores de faturamento, quanto para os valores de custos. Deixando, assim, a base igual.

Economia

- 7) Cenário de manutenção ou melhora na economia, considerando novos governos e redução de taxa de juros básica, a qual impacta diretamente no financiamento ao segmento da construção civil.

Análise financeira da Empresa

Para este cenário de reestruturação tem-se como base o desenvolvimento, lançamento e comercialização do empreendimento imobiliário denominado **Loteamento "Renascer"**. Este projeto representa a espinha dorsal da capacidade de pagamento a ser demonstrada nestas projeções.

- O pagamento está todo concentrado no Loteamento Renascer, pois é o ativo que a empresa possui para lançar de fato. Podem surgir outros negócios ao longo do PRJ, mas a base para geração de caixa e pagamento dos credores será o **Renascer**.
- **Status e Cronograma Físico:** O projeto encontra-se atualmente em fase avançada de aprovação municipal e demais órgãos competentes, onde o início das obras de infraestrutura ocorrerá de forma imediata após a liberação do respectivo alvará e licenças, com prazo de conclusão estimado em até 12 (doze) meses.

Como uma salvaguarda ao pagamento dos credores, está sendo utilizado um período de 24 meses de carência, sendo então 12 meses adicionais para atrasados que porventura possam surgir ao longo da estruturação do loteamento.

- **CAPEX:** O custo total estimado para a execução e entrega de toda a infraestrutura pendente do loteamento é de R\$ 4.300.000,00. É imperativo destacar que este montante reflete uma expressiva otimização de capital (vantagem estrutural), justificada pelos seguintes fatores já consolidados pelas Recuperandas:
 - a. A área do empreendimento já é de propriedade integral da empresa, não havendo passivo de aquisição de terreno;
 - b. Etapas cruciais de infraestrutura pesada, como serviços de terraplanagem e a abertura e preparação das vias, já se encontram executadas;
 - c. A empresa já dispõe, em seu próprio estoque, de parte dos materiais necessários para a conclusão das obras;
 - d. Será considerado um investimento anual de R\$ 300.000,00 em CAPEX a partir do ano 03. Tal investimento será para a manutenção do empreendimento.

Além disso, foi feita a venda de um ativo da empresa da ordem dos R\$ 12 milhões, o qual vai gerar uma entrada de recursos gradual da ordem dos R\$ 4 milhões, bem como

adicionou 100 lotes no residencial Baraúna, aumentando ainda mais o estoque de ativos da recuperanda.

Desta feita, pode-se afirmar que a recuperanda já teria o recurso financeiro necessário, bem como os recursos econômicos e técnicos para poder construir e comercializar o **Loteamento Renascer**.

- **Potencial de Geração de Caixa (VGV):** O empreendimento disponibilizará 585 lotes para comercialização, com um Valor Geral de Vendas (VGV) bruto projetado e estimado de cerca de R\$ 43.875.000,00, já considerando descontos para poder vender os lotes de maneira mais célere.
 - Está sendo considerado o valor médio de R\$ 75.000,00 por lote.
 - O valor está abaixo do preço de mercado atual.
- **Margem líquida:** A margem líquida, dado que a empresa já detém o terreno e os meios necessários de execução técnica está estimada em 60%.
- **Curva de Recebimento e Fluxo de Caixa:** A realização desta foi modelada para ser diluída ao longo de um ciclo de 07 (sete) anos (2026 a 2032), acompanhando o fluxo de financiamento direto, levando em consideração a carência de 02 anos. Estima-se a captação de aproximadamente seja feita em sua integralidade durante os 05 anos pós carência. Assim, a receita está contabilizada a partir do ano 03.
- **Impostos:**
 - Federal: Seguirá o RET reduzindo a carga para 4% unificado (IRPJ, CSLL, PIS/COFINS) sobre o faturamento.
 - Municipal: 5% de ISS
 - Carga total de 9%.
- **Custos de Venda:** Será considerado o valor de 5% sendo valor destinado a corretagem;
- **Despesas de Vendas:** Aqui serão feitos os investimentos em Marketing e Comercial. A partir do ano 01 será investido anualmente o valor de R\$ 500.000,00 como força tarefa de vendas do empreendimento.
- **Custos administrativos:** Os custos para manutenção administrativa, jurídica, contábil e técnica terá o valor anual estimada de R\$ 500.000,00.

Estimativa de resultados

| | Receita Bruta | (-) Impostos | Receita Líquida | Capex | Custo do Serviço Prestado | Resultado Operacional | Despesas com Marketing e Comercial | Despesas administrativas, legais e técnicas | Lucro Bruto |
|-------------------|---------------|--------------|-----------------|------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|-------------------|
| Ano 01 (Carência) | | | R\$ 0,00 | R\$ 2.500.000,00 | | -R\$ 2.500.000,00 | | | -R\$ 2.500.000,00 |
| Ano 02 (Carência) | | | R\$ 0,00 | R\$ 1.750.000,00 | | -R\$ 1.750.000,00 | R\$ 500.000,00 | R\$ 500.000,00 | -R\$ 2.750.000,00 |

| Resumo | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 | Total |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Receita bruta | R\$ 8.730.269 | R\$ 8.730.269 | R\$ 8.730.269 | R\$ 8.730.269 | R\$ 8.730.269 | R\$ 43.651.343 |
| Custos Variáveis | R\$ 855.540 | R\$ 855.540 | R\$ 855.540 | R\$ 855.540 | R\$ 855.540 | R\$ 4.277.700 |
| Impostos Diretos | R\$ 785.724 | R\$ 785.724 | R\$ 785.724 | R\$ 785.724 | R\$ 785.724 | R\$ 3.928.621 |
| Margem de Contribuição | R\$ 7.089.004 | R\$ 7.089.004 | R\$ 7.089.004 | R\$ 7.089.004 | R\$ 7.089.004 | R\$ 35.445.022 |
| Despesas Fixas | R\$ 1.500.000 | R\$ 1.500.000 | R\$ 1.500.000 | R\$ 1.500.000 | R\$ 1.500.000 | R\$ 7.500.000 |
| Depreciação | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |
| Lucro/Prejuízo Líquido | R\$ 5.589.004 | R\$ 5.589.004 | R\$ 5.589.004 | R\$ 5.589.004 | R\$ 5.589.004 | R\$ 27.945.022 |
| Investimento Bruto | R\$ 300.000 | R\$ 300.000 | R\$ 300.000 | R\$ 300.000 | R\$ 300.000 | R\$ 1.500.000 |
| Lucro Livre | R\$ 5.289.004 | R\$ 5.289.004 | R\$ 5.289.004 | R\$ 5.289.004 | R\$ 5.289.004 | R\$ 22.145.022 |
| EBITDA | R\$ 6.074.729 | R\$ 6.074.729 | R\$ 6.074.729 | R\$ 6.074.729 | R\$ 6.074.729 | R\$ 30.373.643 |
| Percentual de Lucratividade | 60,6% | 60,6% | 60,6% | 60,6% | 60,6% | 50,7% |

Considerando a forma linear de vendas, mas com a lógica de atuação supramencionada nas premissas anteriores, tem-se que ao longo de 07 anos o empreendimento **Loteamento Renascer**, conseguirá gerar R\$ 43 milhões em VGV, sendo que o lucro líquido final será da ordem dos R\$ 22 milhões de reais (considerando o fluxo livre descontado o valor do investimento inicial), chegando a praticamente 50,7% de lucratividade do VGV gerado.

A análise dos indicadores apresentados revela um projeto com elevada atratividade econômico-financeira, considerando os parâmetros clássicos utilizados em avaliação de investimentos em finanças corporativas e FP&A. Os resultados indicam um retorno significativamente superior ao custo de capital assumido, além de um prazo de recuperação relativamente curto para o investimento inicial.

| Indicadores de Retorno | |
|---------------------------------|-------------------|
| Defina a taxa de desconto (ano) | 15,00% |
| VPL (Valor Presente Líquido) | R\$ 11.677.881,04 |
| TIR (Taxa Interna de Retorno) | 58,65% |
| Investimento inicial (ano 0) | R\$ 4.300.000,00 |
| Payback | 9 meses |
| Payback Descontado | 10 meses |
| Ponto de equilíbrio | 1 mês |

Inicialmente, observa-se que o Valor Presente Líquido (VPL) é de R\$ 11.677.881,04, considerando uma taxa de desconto anual de 15%. Em termos conceituais, o VPL mede a geração de valor econômico do projeto ao trazer todos os fluxos de caixa futuros para valor presente. Um VPL positivo indica que o empreendimento gera retorno superior ao custo de oportunidade do capital. Nesse caso específico, o projeto não apenas cobre o investimento inicial de R\$ 4.300.000,00, como também gera um excedente econômico relevante de mais de R\$ 7,3 milhões em valor presente, evidenciando forte capacidade de criação de riqueza para os investidores.

A Taxa Interna de Retorno (TIR) calculada é de 58,65% ao ano, um indicador extremamente elevado quando comparado à taxa mínima de atratividade definida (15%). A TIR representa a taxa que iguala o valor presente dos fluxos de caixa ao investimento inicial. Portanto, uma TIR próxima de 60% indica que o projeto apresenta um retorno potencial quase quatro vezes superior ao custo de capital adotado, o que, do ponto de vista financeiro, caracteriza uma oportunidade de investimento altamente rentável. Mesmo considerando cenários adversos, haveria uma ampla margem de segurança antes que o projeto se tornasse economicamente inviável.

Outro ponto relevante é o Payback simples de 9 meses, indicando que o capital investido é recuperado em aproximadamente um ano e meio de operação. Em projetos empresariais, especialmente em setores de maior risco ou volatilidade, prazos de recuperação inferiores a três anos são geralmente considerados muito atrativos. Quando se considera o Payback descontado, que incorpora o custo do dinheiro no tempo, o prazo aumenta para 21 meses, ainda permanecendo abaixo de dois anos, o que reforça a robustez da geração de caixa do projeto.

Adicionalmente, o ponto de equilíbrio estimado em apenas 1 mês sugere que a operação rapidamente passa a cobrir seus custos fixos e variáveis. Isso indica uma estrutura operacional com elevada margem de contribuição ou forte capacidade de geração de receita logo no início da operação, reduzindo significativamente o risco financeiro do empreendimento.

Do ponto de vista estratégico, a combinação de VPL elevado, TIR expressiva e curto prazo de payback sugere que o projeto possui um perfil de investimento altamente competitivo. Em análises de portfólio de investimentos, projetos com essas características

geralmente ocupam posição prioritária na alocação de capital, desde que os pressupostos de receita, custos e demanda estejam fundamentados em premissas realistas.

Estruturação da Empresa com os ativos imobiliários

Como mecanismo complementar e estratégico para a liquidação do passivo, o Plano de Recuperação Judicial prevê a modalidade de liquidação de créditos através da dação em pagamento de bens imóveis, oferecendo uma alternativa sólida e ágil aos credores interessados.

Este estoque concentra-se em 04 (quatro) empreendimentos já consolidados do grupo: Loteamento Sementeira, Loteamento Sierra, Loteamento Alto das Baraúnas e Loteamento Renascer (a performar), sendo compostos como:

| | Quantidade de lotes | Valor Estimado |
|---|----------------------------|--------------------------|
| Loteamento Sementeira | 91 | R\$ 11.774.860,50 |
| Loteamento Sierra | 27 | R\$ 11.439.117,00 |
| Loteamento Baraúna | 100 | R\$ 10.077.839,10 |
| Loteamento Renascer (Lucro Líquido Estimado) | 585 | R\$ 22.145.022,00 |
| Total | | R\$ 55.436.838,60 |

O valor dos lotes está baseado em dados e informações apresentados pela recuperanda e foram validadas por um profissional competente e habilitado para cálculos imobiliários.

Em uma análise rápida, clara e concisa, tem-se que a empresa possui relevantes ativos imobiliários para não apenas manter sua operação e desenvolver novos projetos, como também utilizá-los para quitação de obrigações contraídas com os credores da RJ.

Premissas do PRJ

Dívida

- 1) Valor de dívida consolidada, até o momento, na RJ da ordem de R\$ 48.492.969,40 (quarenta e oito milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, novecentos e sessenta e nove reais e quarenta centavos).

Deságios

2) OPÇÃO A:

- * pagamento em dinheiro;
- * deságio 70%;
- * carência 24 meses;
- * pagamento em 120 parcelas mensais.

3) OPÇÃO B:

- * conversão em carta de crédito imobiliário;
- * conversão integral até o limite de R\$ 400.000,00 por credor;
- * o montante que sobejar o limite de R\$ 400.000,00, poderá ser pago na forma da Opção A, ou sofrerá deságio de 40% e será convertido em carta de crédito imobiliário na forma desta opção B (a critério do credor).

Cumprimento do PRJ conforme viabilidade econômica da empresa

OPÇÃO A

Partindo do princípio de que a opção A de proposta de viabilidade de pagamento para com os credores seja a escolhida., tem-se o seguinte raciocínio:

O valor do deságio aplicado será de 70%, neste sentido dívida que é de R\$ 48.492.969,40 será reajustada para o valor de R\$ 14.547.890,82.

A carência para cumprimento de pagamento será de 24 meses, conforme ideia mostrado em laudas anteriores no estudo de viabilidade do empreendimento. Além disso, o prazo de pagamento será de 120 meses.

Partindo dessas condicionantes e, analisando resultado de fluxo de caixa e viabilidade novamente, se tem:

| Resumo | Total |
|-----------------------------|----------------|
| Receita bruta | R\$ 43.651.343 |
| Custos Variáveis | R\$ 4.277.700 |
| Impostos Diretos | R\$ 3.928.621 |
| Margem de Contribuição | R\$ 35.445.022 |
| Despesas Fixas | R\$ 7.500.000 |
| Depreciação | R\$ 0 |
| Lucro/Prejuízo Líquido | R\$ 27.945.022 |
| Investimento Bruto | R\$ 1.500.000 |
| Lucro Livre | R\$ 22.145.022 |
| EBITDA | R\$ 30.373.643 |
| Percentual de Lucratividade | 50,7% |

Desta feita, é possível notar que, apenas no prazo de 84 meses, a empresa conseguirá gerar um lucro líquido da ordem dos R\$ 22 milhões, valor este já suficiente para honrar com os compromissos financeiros acordados na RJ.

No entanto, analisando o histórico de empreendimento lançado pelo grupo Alamedas, pode-se perceber que a empresa tem a capacidade de lançar novos empreendimentos a cada ano ou dois anos.



Assim, é muito provável que o grupo possa fazer outras aquisições e lançamentos de empreendimentos neste meio tempo, pensando justamente em sua viabilidade econômica, financeira e operacional para se readequar ao mercado imobiliário. E é justamente este contexto que faz ser necessário o prazo de 120 meses de pagamento, possibilitando, desta forma, honrar com os credores da RJ, bem como tentar novas oportunidades de crescimento no mercado.

OPÇÃO B

Outra forma de pagamento aos credores da RJ consiste em transformar o débito de até R\$ 400.000,00 em carta de crédito a ser utilizado em negociação imobiliário com a recuperanda. Os valores acima disso sofrerão deságios de 40% ou 70%, conforme opção dos credores.

Já foi mostrado em laudas anteriores que a empresa tem um valor patrimonial, a contar com a estruturação econômica do empreendimento Renascer, da ordem dos R\$ 47 milhões.

Considerando as duas situações:

- 01) Os credores com valores acima de R\$ 400.000,00 aceitam o pagamento conforme OPÇÃO A apresentada no PRJ; ou
- 02) Os credores com valores acima de R\$ 400.000,00 aceitam deságio de 40% e tem o seu valor adicional convertido em nova carta de crédito.

Situação 01:

Caso todos os credores com valores acima de R\$ 400.000,00 façam a opção pela situação 01 de pagamento, o total a ser devido aos credores será de R\$ 29.571.384,77 (vinte e nove milhões, quinhentos e setenta e um mil, trezentos e oitenta e quatro reais e setenta e sete centavos), sendo R\$ 21.465.210,72 pagos com crédito junto a recuperanda e R\$ 8.106.174,05 em valores financeiros, seguindo os padrões da OPÇÃO A de escolha do PRJ.

Situação 02:

Nesta situação, caso todos os credores com valores acima de R\$ 400.000,00 façam a opção pela situação 02 de pagamento, o total a ser devido aos credores será de R\$ 37.677.558,82 (trinta e sete milhões, seiscentos e setenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e oito reais e oitenta e dois centavos), sendo estes valores a serem quitados com créditos em situações imobiliários com a recuperanda.

Considerando qualquer uma das duas opções de escolha de pagamentos ofertadas pelo PRJ, nota-se que a recuperanda terá condições de honrar seus compromissos. Tal fato é interessante, pois atesta uma forma de viabilidade do empreendimento para com os envolvidos na operação.

Estratégia e Ações para Recuperação Econômica

- **Adoção a práticas de governança corporativa**

A Recuperanda procurará manter uma administração profissional, que não medirá esforços para seu soerguimento e cumprirá os objetivos do plano de recuperação. A gestão será pautada pelas boas práticas de governança corporativa. Neste sentido, poderão ser usados recursos de consultorias externas, visando contribuir com o *Know how* dos consultores para a adoção de melhorias gerencias.

- **Novação de dívidas do passivo e equalização de encargos financeiros**

A aprovação deste PRJ opera a novação de todos os créditos e obrigações a ele sujeitos, nos termos do art. 59 da LRF c/c o art. 360 do Código Civil. Sobre os valores dos créditos novados haverá incidência, com índice de correção, da TR anual, somada a 1% de juros ao ano, os quais serão incorporados aos créditos anualmente.

Os créditos submetidos a esta Recuperação Judicial serão atualizados com seus encargos de origem, legal ou contratualmente previstos, até 26/11/2025, data do protocolo do pedido da Recuperação Judicial, para não se ferir a par condicio creditorum e ser observado o disposto no art. 9º, II, e art. 49, caput, da LRJF. No período entre 27/11/2025 e a data do trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial, os débitos submetidos não sofrerão qualquer acréscimo de encargos de mora, nem correção monetária, nem penalidades

Se de outra forma não tiver previsto especificamente neste Plano, a partir da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial, os novos valores dos créditos submetidos obtidos com as reduções e/ou exclusões previstas neste Plano, após a operação da novação que este PRJ implica, serão corrigidos apenas a cada 12 (doze) meses, nos termos do art. 28, § 1º, da Lei Federal nº 9.069/94, pela TR, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao ano, os quais serão incorporados aos créditos anualmente, iniciando-se a aplicação de tais encargos no 25º mês subsequente ao trânsito em julgado da decisão que conceder a Recuperação Judicial.

- **Aumento do esforço de vendas e de parcerias**

Serão feitos estudos para agregar novas formas de captação de receita, seja por meio de serviços técnicos especializados ou através do incremento do mix de serviços, bem como o fortalecimento de parcerias com players complementares no mercado.

- **Reposicionamento da marca no mercado**

Apesar de ser uma grade incorporadora de Arapiraca, a recuperanda fará um novo trabalho de branding e reposicionamento da marca, possibilitando, assim, atingir novos clientes e fortalecer os laços com o mercado consumidor dos produtos e de impulsionar a venda de seus lotes.

Conclusão

Após análise econômica e financeira do empreendimento, bem como observação mercadológica e tendências do comércio nacional e, desde que as premissas, ações e estratégias colocadas neste laudo sejam atendidas, conclui-se que a Recuperanda é uma empresa viável economicamente e financeiramente no médio e longo prazo.

Outrossim, nota-se que a empresa já tem uma estrutura imobiliária que dá um suporte para consolidar o seu posicionamento no mercado e reestruturar suas ações para os próximos anos.

No entanto, é imprescindível a organização da empresa, bem como o esforço comercial para aumentar as receitas, reduzir as despesas, pagar os impostos e honrar as dívidas assumidas anteriormente.

Curriculum


Lucas André Ajala Sorgato

Possui graduação em Ciências Econômicas pela Universidade Federal de Alagoas (2009), Mestrado em Economia Aplicada pela Universidade Federal de Alagoas (2011), MBA Executivo em Finanças pelo Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais (2015) e MBA em Gestão Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas.

Foi Diretor de Estudos e Pesquisas - Secretaria de Estado do Planejamento e do Desenvolvimento Econômico de Alagoas, Bolsista do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA e Bolsista da DTI - A da Confederação Nacional da Indústria - CNI.

Atualmente é Sócio-Diretor da empresa S&G Consultoria, Consultor Credenciado do Sebrae/AL, Consultor da FIEA/AL, Professor de Graduação da Faculdade de Negócio de Alagoas - FAN e Professor de Educação Executiva, Pós Graduação e MBA da Fundação Getúlio Vargas - FGV, da Universidade Tiradentes - UNIT/AL e UNIT/SE.

Tem experiência na área de Economia, com ênfase em Finanças Corporativas. Atua também na estruturação e reestruturação financeira de empresas, recuperação judicial e análise de viabilidade econômica e precificação. Já proferiu mais de 500 entrevistas e comentários para diversos meios de comunicação em Alagoas e no Brasil, dentre eles TV Gazeta, TV Pajuçara e Rádio CBN.

Documento assinado digitalmente
 LUCAS ANDRÉ AJALA SORGATO
Data: 23/03/2026 11:38:46-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Lucas André Ajala Sorgato

Economista – Corecon/AL 969



Contratante: Incorporadora Alamedas Ltda – Em Recuperação Judicial

Michelle Andréa dos Santos Oliveira Rodrigues, corretora de Imóveis CRECI – 2564/AL, inscrita no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Brasil) sob o nº 13.217BR contratada pelo solicitante, após ter completado todas as Diligências e Vistorias ao Objeto da Perícia e Avaliação, e depois de executar exame técnico minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente apresentar ao solicitante este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica conforme se segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(PTAM Nº 17/2026)

Elaborado em conformidade com a Lei nº 13.105/15, Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 001/2011

Objeto da Avaliação: Terrenos (Lotes Urbanizados)

A presente perícia tem por objeto a determinação do valor de mercado dos lotes urbanos, integrantes do loteamento denominado "Loteamento Residencial Sierra". Os referidos lotes encontram-se devidamente individualizados e discriminados conforme Planilha de Lotes e matrículas constante neste laudo, conforme segue a descrição no registro de imóveis do empreendimento:

.Consistente de um lote único, situado a Rua Manoel Procópio de Oliveira, no bairro Senador Arnon de Melo, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: **FRENTE:** iniciando com 110,00 metros, confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, seguindo com 16,55 metros, deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita 42,34 metros deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 86,52 metros deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita com distância de 20,81 metros deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita com distância de 19,28 metros deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, com uma deflexão a direita com distância de 76,16 metros deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 13,26 metros, deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a esquerda, com uma distância de 32,78 metros, deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 25,48 metros, confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma distância de 140,07 metros, deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita, com uma distância de 10,42 metros, deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 13,32 metros, confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 9,92 metros, deste confrontando-se

com a Rua Manoel Procópio de Oliveira , segue com uma deflexão com distância de 63,60 metros, deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 34,22 metros, confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 39,86 metros, confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira; **FUNDOS:** (não informado); **LADO DIREITO:** medindo 46,54 metros, partindo da Rua Manoel Procópio de Oliveira , deste confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 29,99 metros, deste confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 46,48 metros, deste confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 49,97 metros confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 102,95 metros, deste confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 66,63 metros, deste confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 82,92 metros, deste confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 30,48 metros, confrontando-se com o Sr. Edmilson de Oliveira Barbosa, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 41,00 metros ,confrontando-se com o Sr. Edmilson de Oliveira Barbosa, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 74,28 metros, deste confrontando-se com o Sr. Edmilson de Oliveira Barbosa e o Sr. José Alexandre dos Santos, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 22,31 metros, deste confrontando-se com Sr. José Gomes Pereira, com uma deflexão a esquerda com distância de 4,87 metros, deste confrontando-se com o Sr. José Gomes Pereira, com uma deflexão a esquerda com uma distância de 13,39 metros, deste confrontando-se com o Sr. José Gomes Pereira, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 49,92 metros, confrontando-se com o Sr. José Gomes da Silva, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 40,23 metros, confrontando-se com o Sr. José Gomes Pereira. **LADO ESQUERDO:** medindo 396,00metros, partindo da Rua Manoel Procópio de Oliveira, deste confrontando-se com a Incorporadora Alamedas Ltda. Loteamento esse contendo uma área total de 201.355,28m².

Terreno devidamente registrado no LIVRO 2 – FICHA 01, sob Matrícula de nº 75.114 dos Serviços Registrais do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas.

Objetivo/Finalidade: Pesquisa Mercadológica

Contratante: Incorporadora Alamedas Ltda – Em Recuperação Judicial

CNPJ: 09.416.654/0001-75

Arapiraca, 16 de março de 2026

Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica

Este Laudo Pericial é elaborado: Seguindo o regramento do Artigo 473 da Lei Federal nº 13.105 de 16 de março de 2015; em conformidade o disposto no art. 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978) e submetido as diretrizes constantes nas Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007) assim como o que recomenda o Ato Normativo COFECI 01/2011.

1 – Contratante:

Incorporadora Alamedas Ltda – Em Recuperação Judicial

2- Objetivo/Finalidade

Conforme a contratação deste serviço o Objetivo/Finalidade do presente **Parecer Técnico**, para que através deste se aponte e determine o valor **MERCADOLÓGICO**, dos terrenos Objeto desta Avaliação (doravante também citado neste Laudo pela sigla **TOA**) descrito no item 3 a seguir. Vale ressaltar aqui que, dentro de um conceito tradicional e segundo a maioria dos Especialistas no assunto de Avaliações Mercadológicas o “Valor de Mercado de um bem” é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente este bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2- Identificação do Objeto desta Perícia (Lotes urbanizados)

A presente perícia tem por objeto a determinação do valor de mercado dos lotes urbanos, integrantes do loteamento denominado "Loteamento Residencial Sierra", Os referidos lotes encontram-se devidamente individualizados e discriminados conforme Planilha de Lotes e matrículas constante neste laudo, conforme segue a descrição no registro de imóveis do empreendimento:

Consistente de um lote único, situado a Rua Manoel Procópio de Oliveira, no bairro Senador Arnon de Melo, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: **FRENTE**: iniciando com 110,00 metros, confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, seguindo com 16,55 metros, deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita 42,34 metros deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 86,52 metros deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita com distância de 20,81 metros deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita com distância de 19,28 metros deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, com uma deflexão a direita com distância de 76,16 metros deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 13,26 metros, deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a esquerda, com uma distância de 32,78 metros, deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 25,48 metros, confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma distância de 140,07 metros, deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita, com uma distância de 10,42 metros, deste

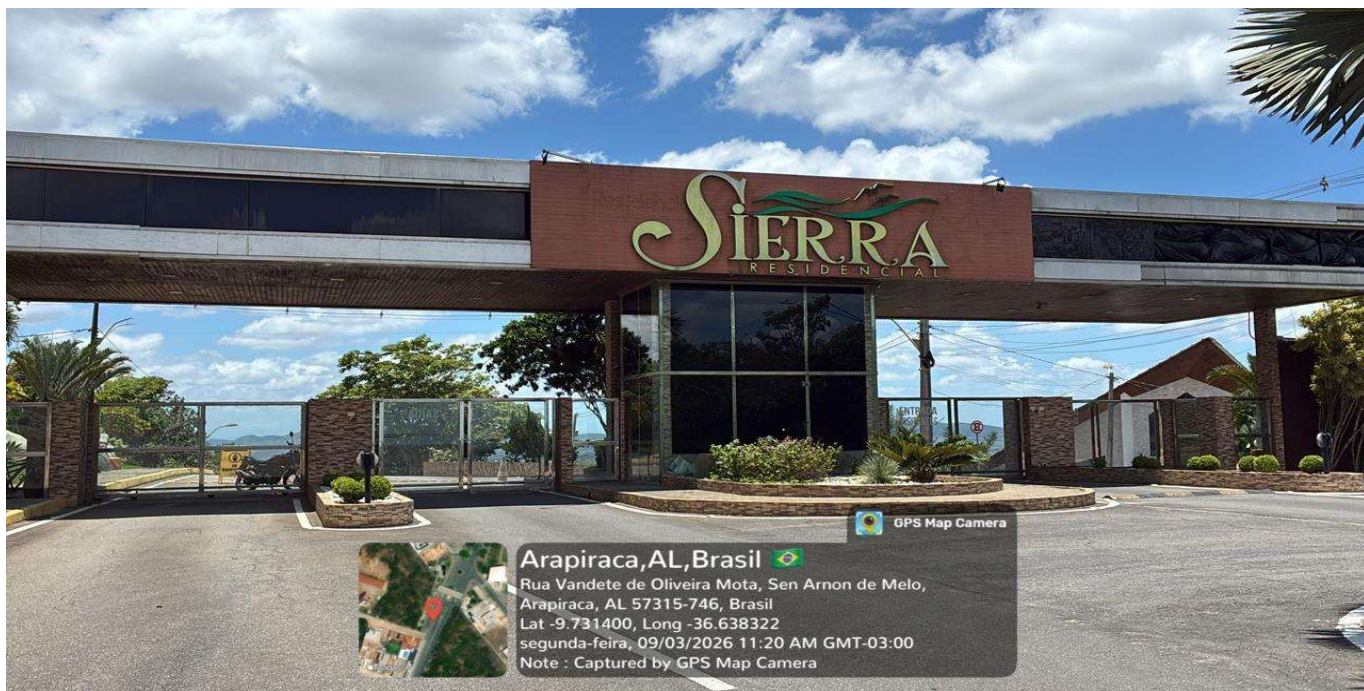
confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 13,32 metros, confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 9,92 metros, deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão com distância de 63,60 metros, deste confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 34,22 metros, confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 39,86 metros, confrontando-se com a Rua Manoel Procópio de Oliveira; **FUNDOS:** (não informado); **LADO DIREITO:** medindo 46,54 metros, partindo da Rua Manoel Procópio de Oliveira, deste confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 29,99 metros, deste confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 46,48 metros, deste confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 49,97 metros confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 102,95 metros, deste confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 66,63 metros, deste confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 82,92 metros, deste confrontando-se com o terreno da Prefeitura Municipal de Arapiraca, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 30,48 metros, confrontando-se com o Sr. Edmilson de Oliveira Barbosa, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 41,00 metros, confrontando-se com o Sr. Edmilson de Oliveira Barbosa, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 74,28 metros, deste confrontando-se com o Sr. Edmilson de Oliveira Barbosa e o Sr. José Alexandre dos Santos, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 22,31 metros, deste confrontando-se com Sr. José Gomes Pereira, com uma deflexão a esquerda com distância de 4,87 metros, deste confrontando-se com o Sr. José Gomes Pereira, com uma deflexão a esquerda com uma distância de 13,39 metros, deste confrontando-se com o Sr. José Gomes Pereira, segue com uma deflexão a esquerda com uma distância de 49,92 metros, confrontando-se com o Sr. José Gomes da Silva, segue com uma deflexão a direita com uma distância de 40,23 metros, confrontando-se com o Sr. José Gomes Pereira. **LADO ESQUERDO:** medindo 396,00 metros, partindo da Rua Manoel Procópio de Oliveira, deste confrontando-se com a Incorporadora Alamedas Ltda. Loteamento esse contendo uma área total de 201.355,28m².

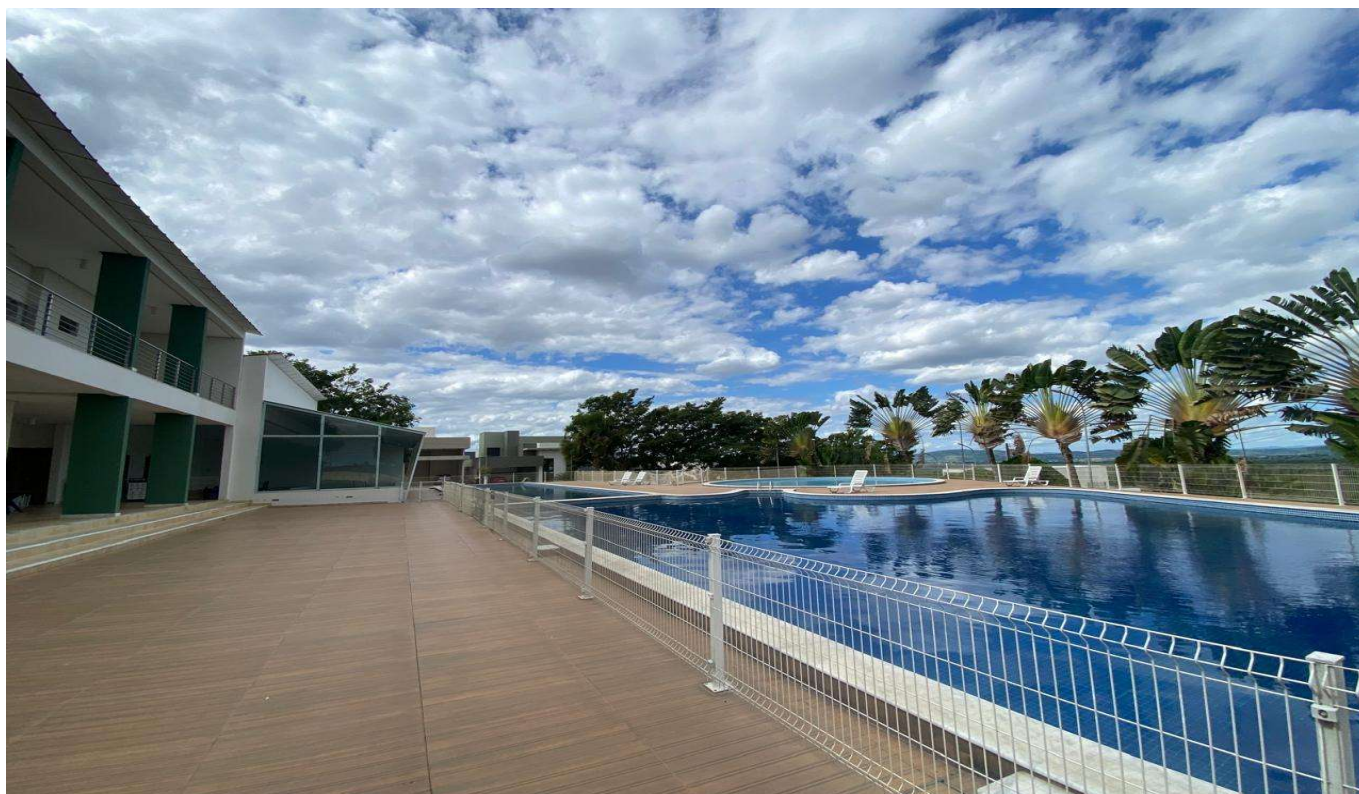
Terreno devidamente registrado no LIVRO 2 – FICHA 01, sob Matrícula de nº 75.114 dos Serviços Registrados do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas.

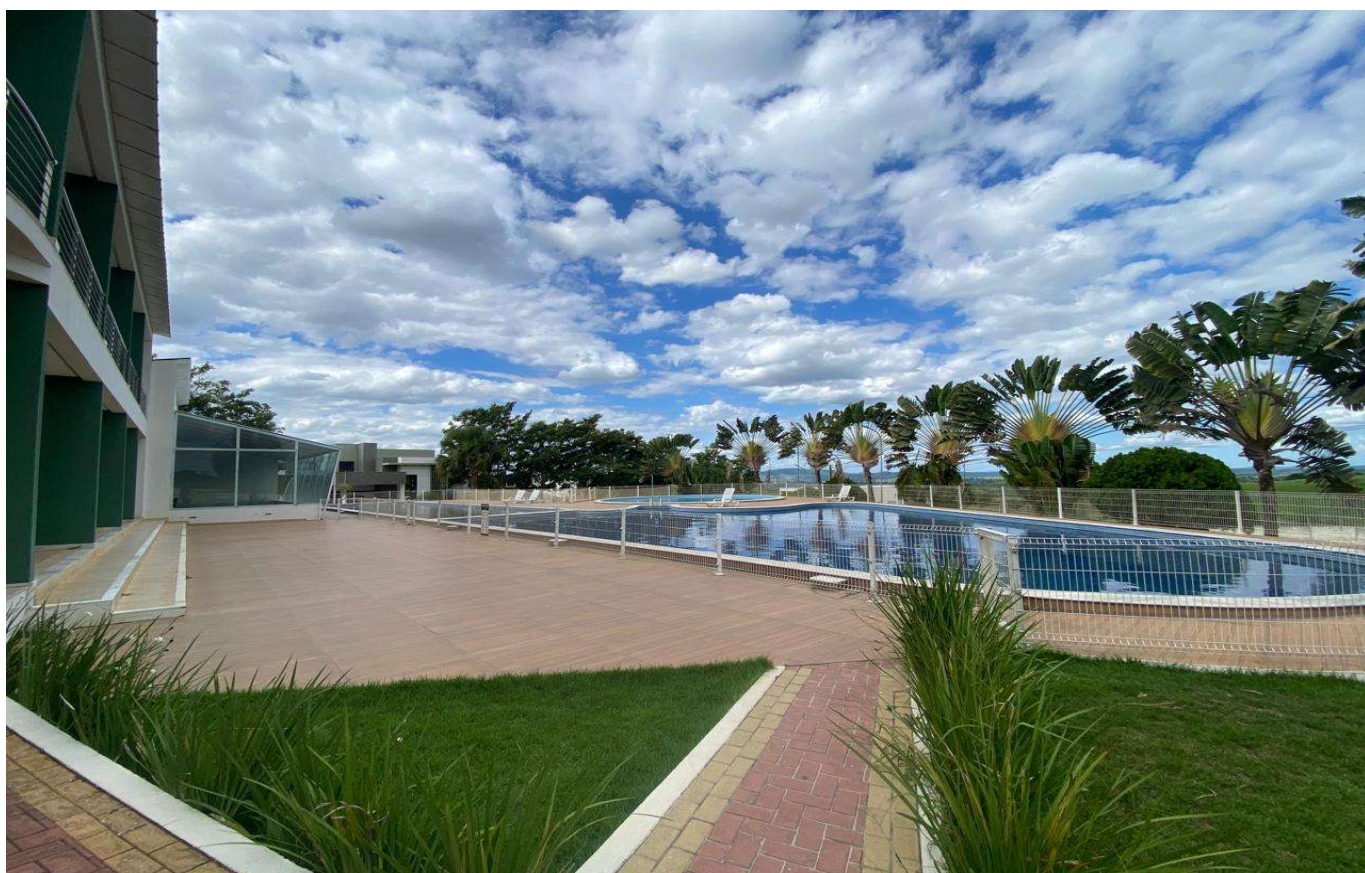
4- Vistoria

Esta Perita esteve in loco no dia 08 de março de 2026 às 10h. As fotos inseridas a baixo foram produzidas neste evento e transmitem melhor o breve relato.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

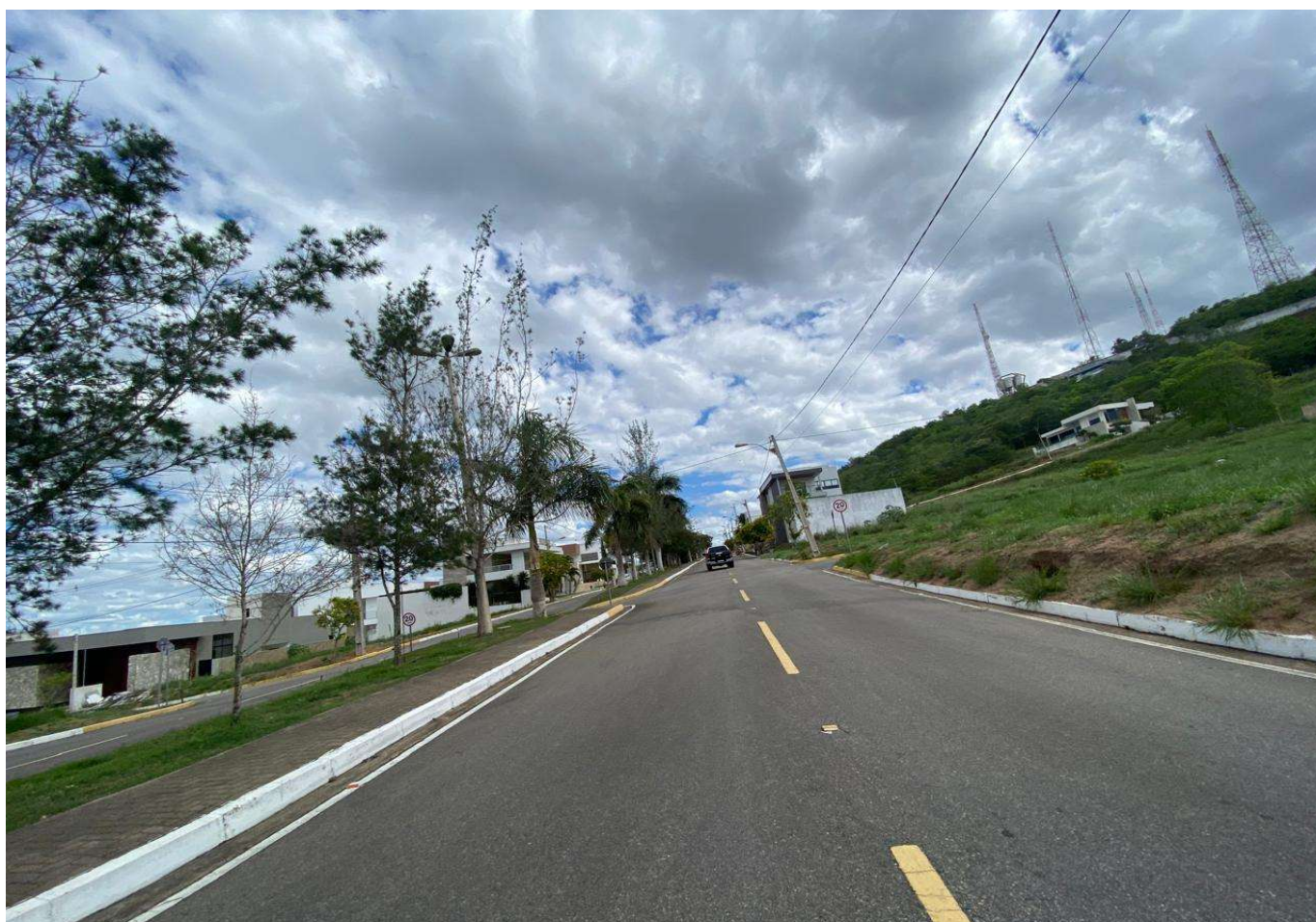


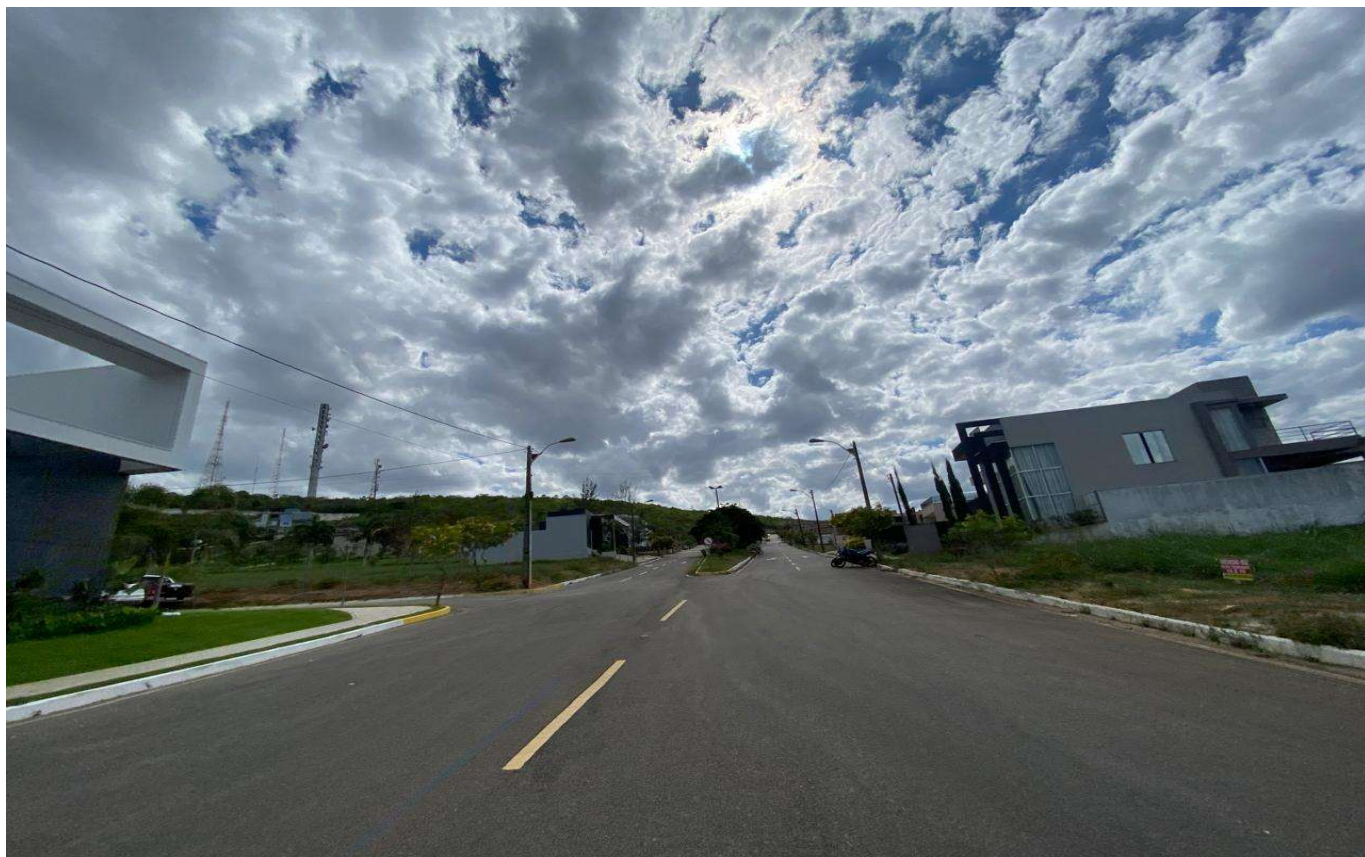


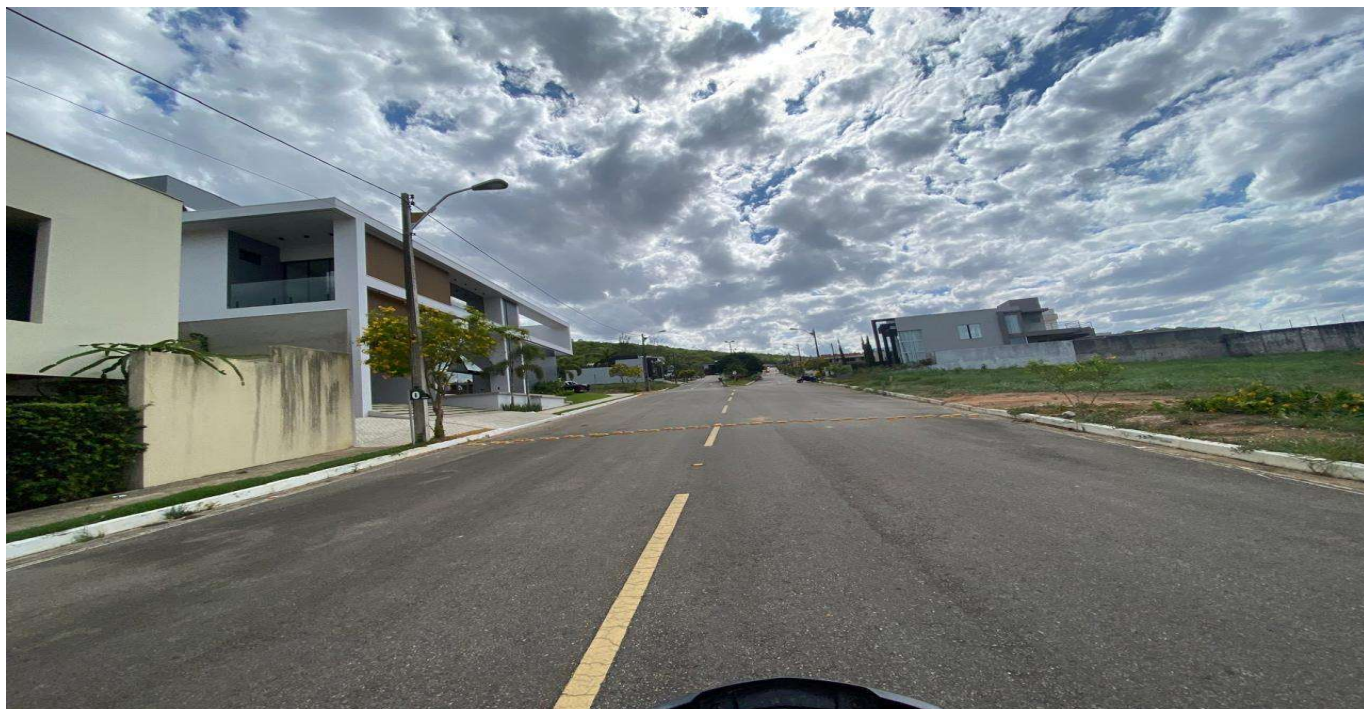














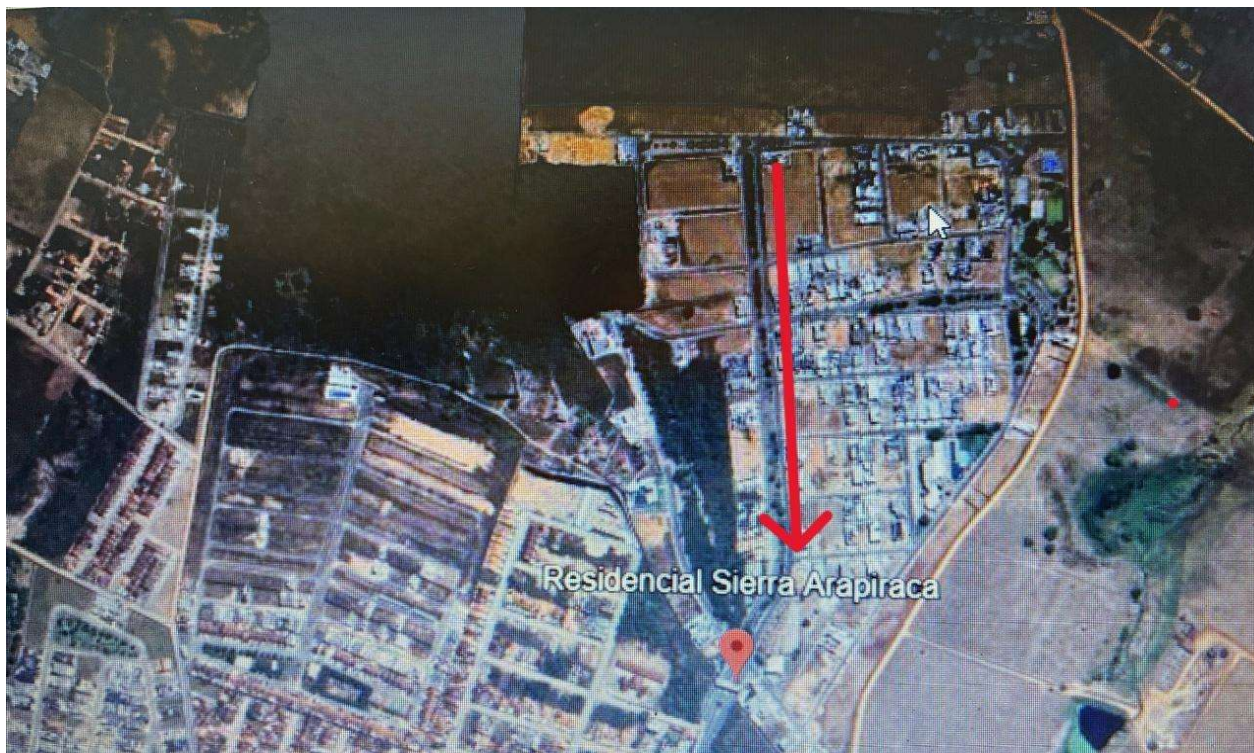




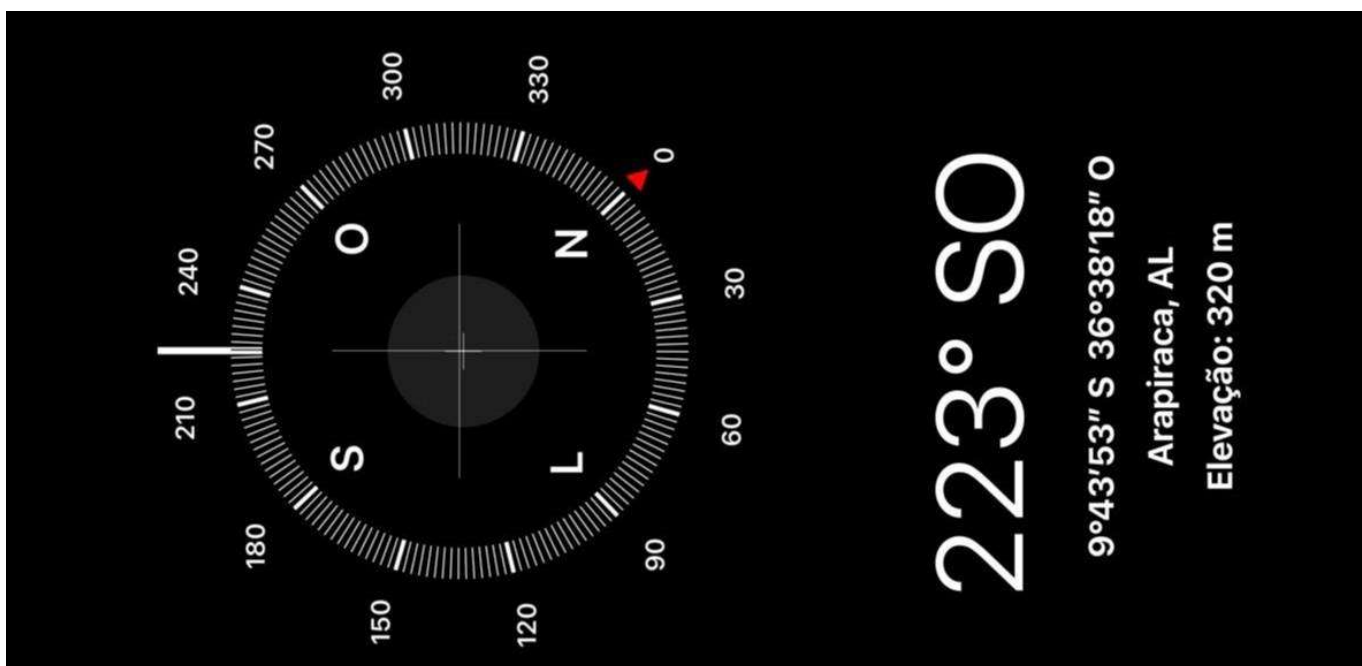
4.1 - Planta Baixa



5 - Mapa de Localização



5.1 - Coordenadas do Terreno



6- Pesquisa de Mercado

Para elaboração da pesquisa foram considerados, áreas em oferta na mesma região onde se encontra o Objeto desta Avaliação, o que permitiu a obtenção de 06 elementos em oferta de venda. (Relação dos imóveis amostrados para comparação- anexo)

7- Critério utilizado e Método empregado

Esta Perita para localizar o valor do **IOA** o Método Comparativo Direto com homogeneização por fatores para se apurar o valor do terreno expropriado, tudo isso conforme descrito na Norma da brasileira NBR-14653-2. Por este método, um imóvel pode ser avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Os dados amostrais desta avaliação foram tratados considerando o fator oferta.

8- Segue anexos a este Laudo:

1 – Amostras para a comparação

2 - Certidão de Ônus Atualizada

3 – Caarteira Profissional da Perita

4- Declaração da Avaliação

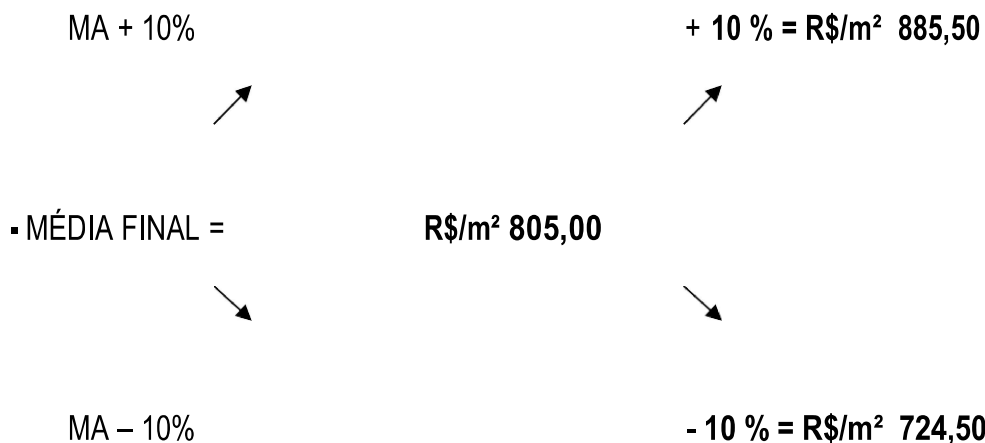
ANEXO 1 - Amostras para comparação.

QUADRO AMOSTRAL COM VALOR DO M² (em oferta)

| PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO | | | | | |
|---|---------------|--------------|---------------------|--------------------|-------------|
| Nº | Bairro | Valor Global | Area m ² | R\$/m ² | Fonte |
| 01 | Arnon de Melo | 382.057,50 | 509,41 | 805.00 | OLX |
| 02 | Arnon de Melo | 325.297,50 | 433,73 | 805.00 | OLX |
| 03 | Arnon de Melo | 374.235,00 | 498,98 | 805.00 | ZAP IMOVEIS |
| 04 | Arnon de Melo | 307.500,00 | 410 | 805.00 | OLX |
| 05 | Arnon de Melo | 296.122,50 | 394,83 | 805.00 | OLX |

| | | | | | |
|----|---------------|------------------|---------|----------|-----|
| 06 | Arnon de Melo | 296.122,50 | 394,83 | 805,00 | OLX |
| | | | TOTAL → | 4.830,00 | |
| | | MÉDIA ARITMÉTICA | | 805,00 | |

| | |
|---|--|
| <p>MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² 4.830,00</p> <p>MA = <u>SOMA DO R\$/ m² DAS 06 AMOSTRAS N°</u></p> <p>DAS AMOSTRAS = 06</p> | <p>MA = <u>R\$/m² 4.830,00</u> = R\$/m² 805,00</p> <p>06</p> <p>MA = R\$/m² 805,00</p> |
|---|--|



Sierra Residence:

- **Topografia:** O loteamento apresenta uma configuração topográfica com acíves e declives naturais. Essa característica não constitui um impedimento técnico, mas sim uma particularidade do relevo que permite a setorização do empreendimento em diferentes cotas de nível, favorecendo a hierarquia visual das edificações.
- **Formato:** Regular
- **Infraestrutura:** Vias pavimentadas (asfalto), rede de água, energia elétrica, iluminação pública, complexo esportivo, playground infantil, áreas preservadas e de reflorestamento, clube, salão de jogos, complexo aquático.

RELAÇÃO DOS LOTES PERTENCENTES A INCORPORADORA ALAMEDAS

| LOTES SIERRA | | | | | |
|---------------------|--------|------|----------------|----------------------|---------------------|
| Nº | QUADRA | LOTE | METRO QUADRADO | VALOR M ² | VALOR VENAL |
| 1 | A | 5 | 509,41 | 805 | 410.075,05 |
| 2 | A | 17 | 433,73 | 805 | 349.152,65 |
| 3 | E | 4 | 498,98 | 805 | 401.678,90 |
| 4 | E | 11 | 410 | 805 | 330.050,00 |
| 5 | E | 27 | 394,83 | 805 | 317.838,15 |
| 6 | E | 29 | 444,96 | 805 | 358.192,80 |
| 7 | E | 30 | 451,8 | 805 | 363.699,00 |
| 8 | F | 2 | 405 | 805 | 326.025,00 |
| 9 | F | 17 | 405 | 805 | 326.025,00 |
| 10 | H | 2 | 405 | 805 | 326.025,00 |
| 11 | K | 3 | 522,24 | 805 | 420.403,20 |
| 12 | K | 5 | 552,91 | 805 | 445.092,55 |
| 13 | K | C | 487,5 | 805 | 392.437,50 |
| 14 | K | D | 517,2 | 805 | 416.346,00 |
| 15 | K | F | 551 | 805 | 443.555,00 |
| 16 | L | 9 | 450 | 805 | 362.250,00 |
| 17 | M | 4 | 450 | 805 | 362.250,00 |
| 18 | N | 10 | 450 | 805 | 362.250,00 |
| 19 | O | 10 | 480 | 805 | 386.400,00 |
| 20 | O | 11 | 480 | 805 | 386.400,00 |
| 21 | P | 11 | 450 | 805 | 362.250,00 |
| 22 | S | 1 | 707,85 | 805 | 569.819,25 |
| 23 | S | 2 | 511,56 | 805 | 411.805,80 |
| 24 | S | 3 | 507 | 805 | 408.135,00 |
| 25 | S | 11 | 450 | 805 | 362.250,00 |
| 26 | S | 12 | 450 | 805 | 362.250,00 |
| | | | | TOTAL | 9.962.655,85 |

ANEXO 2 – Certidão de ÔNUS Atualizada

ANEXO 3 – Carteira Profissional da Perita

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA RODRIGUES
 Corretora de Imóveis
CRECI-AL 2564
CNAI 13217

Validade: **15/04/2026**

Michelle Andrea dos Santos Oliveira
 Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 22ª Região/AL

Filiação: MARIA EDILEUZA DOS S. SOUZA
 ENIVALDO ANDRÉ DE OLIVEIRA

Naturalidade: MACEIÓ - AL

IDENTIDADE: 1757235 SSP/AL

Data de nascimento: 27/01/1982

CPF: 008.577.114-74

Data de inscrição no CRECI: 03/12/2010

Data de expedição: 26/03/2025

Formação Específica:
 GESTOR IMOBILIÁRIO
 PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

SERGIO CABRAL DO NASCIMENTO
 Presidente do CRECI

EDILSON BRASILEIRO MEDEIROS
 Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)

ANEXO 4 – Declaração da Avaliação**Anexo V****COFECI****22ª Região - Alagoas****DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Michelle Andrea dos Santos Oliveira Rodrigues, CPF nº 00857711474, RG nº 1757235 SSP/AL, CRECI nº 2564, Endereço: Rua: José Cícero de Queiroz 1024 1024 Santa Esmeralda, Arapiraca-AL. 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: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA

ARAPIRACA-AL , 16 de Março de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 126881



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 126881, 16 de Março de 2026

Cumprindo todas as diligências e observações, assim concluo:

| |
|--|
| É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE OS VALORES DE MERCADO PARA OS TERRENOS AVALIANDO SÃO: |
| VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: R\$ 9.662.655,85 (nove milhões, seiscentos e sessenta e dois mil, seicentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos .) |
| ▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 8.696.390,26 |
| ▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 10.628.921,44 |

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 22 páginas, todas de um lado só, rubricadas pela perita, que subscreve esta última.



Documento assinado digitalmente
MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA RODRIGUES
Data: 18/03/2026 11:00:22-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Este é o meu parecer.

MICHELLE RODRIGUES

CNAI- 13.217 BR

PERITA JUDICIAL TJ/AL



CONTRATANTE: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Michelle Andréa dos Santos Oliveira Rodrigues, corretora de Imóveis CRECI – 2564/AL, inscrita no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Brasil) sob o nº 13.217BR contratada pelo solicitante, após ter completado todas as Diligências e Vistorias ao Objeto da Perícia e Avaliação, e depois de executar exame técnico minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente apresentar ao solicitante este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica conforme se segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(PTAM Nº 18/2026)

Elaborado em conformidade com a Lei nº 13.105/15, Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 001/2011

Objeto da Avaliação: Terrenos

.Consistente de um lote 03, situado na Lagoa do Capim conhecido por Sementeira, deste município, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE: Do vértice VIC, de coordenadas UTM E= 75348.751m e N=8926976.6174m, segue até o vértice VID, de coordenada UTM E= 753487.8979m, e n= 8926965.7321m, no azimute de 15°45'19', na extensão de 12,04 metros, confrontando-se com a Rodovia AL 115; FUNDOS: medindo 375,44 metros; LADO DIREITO: medindo 518,32 metros, confrontando – se com o lote 02 deste desmembramento; LADO ESQUERDO: com uma extensão de 518,32 metros, confrontando-se com o lote 02 deste desmembramento; LADO ESQUERDO: na extensão de 127,85 metros, confrontando-se com o lote 01 deste desmembramento com extensão de 191,14 metros com mais uma extensão de 232,53 metros; confrontando-se com o Sr. Edmilson Castro Alves, com a soma total de 551,52 metros. Com uma área total de 76.520,11m².

O terreno encontra-se devidamente registrado no Livro 2 – Folha 01 sob matrícula de nº 98.682 no serviços Registrais do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas.

Objetivo/Finalidade: Pesquisa Mercadológica

Contratante: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

CNPJ: 09.416.654/0001-75

Arapiraca, 16 de março de 2026

Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica

Este Laudo Pericial é elaborado: Seguindo o regramento do Artigo 473 da Lei Federal nº 13.105 de 16 de março de 2015; em conformidade o disposto no art. 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978) e submisso as diretrizes constantes nas Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007) assim como o que recomenda o Ato Normativo COFECI 01/2011.

1- Contratante:

INCORPORADORA ALAMEDAS – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2- Objetivo/Finalidade

Conforme a contratação deste serviço o Objetivo/Finalidade do presente **Parecer Técnico**, para que através deste se aponte e determine o valor **MERCADOLÓGICO**, dos terrenos Objeto desta Avaliação (doravante também citado neste Laudo pela sigla **TOA**) descrito no item 3 a seguir. Vale ressaltar aqui que, dentro de um conceito tradicional e segundo a maioria dos Especialistas no assunto de Avaliações Mercadológicas o “Valor de Mercado de um bem” é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente este bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

1 – Identificação do Objeto desta Perícia

A presente perícia tem por objeto a determinação do valor de mercado dos lotes urbanos, integrantes do loteamento denominado "Loteamento Sementeira", Os referidos lotes encontram-se devidamente individualizados e discriminados conforme Planilha de Lotes e matrículas constante neste laudo, conforme segue a descrição no registro de imóveis do empreendimento:

.Consistente de um lote 03, situado na Lagoa do Capim conhecido por Sementeira, deste município, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE: Do vértice VIC, de coordenadas UTM E= 75348.751m e N=8926976.6174m, segue até o vértice VID, de coordenada UTM E= 753487.8979m, e n= 8926965.7321m, no azimute de 15º45'19', na extensão de 12,04 metros, confrontando-se com a Rodovia AL 115; FUNDOS: medindo 375,44 metros; LADO DIREITO: medindo 518,32 metros, confrontando – se com o lote 02 deste desmembramento; LADO ESQUERDO: com uma extensão de 518,32 metros, confrontando-se com o lote 02 deste desmembramento; LADO ESQUERDO: na extensão de 127,85 metros, confrontando-se com o lote 01 deste desmembramento com extensão de 191,14 metros com mais uma extensão de 232,53 metros; confrontando-se com o Sr. Edmilson Castro Alves, com a soma total de 551,52 metros. Com uma área total de 76.520,11m².

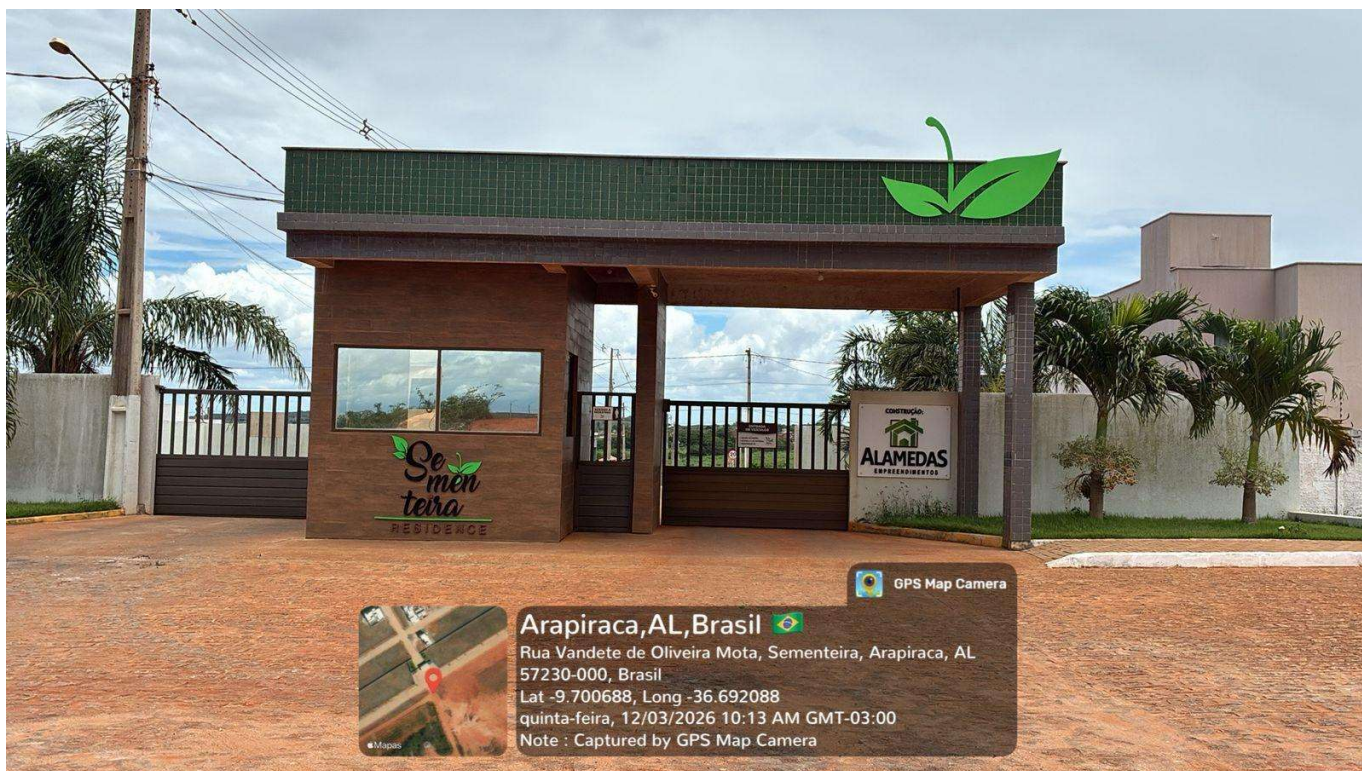
O terreno encontra-se devidamente registrado no Livro 2 – Folha 01 sob matrícula de nº 98.682 no serviços Registrais do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas.

Ressaltamos que: A INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA, é proprietária de 102 lotes os quais seguem com seus respectivos tamanhos, quadras e lotes.

4- Vistoria

Esta Perita esteve in loco no dia 08 de março de 2026 às 14h. As fotos inseridas a baixo foram produzidas neste evento e transmitem melhor o breve relato.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO













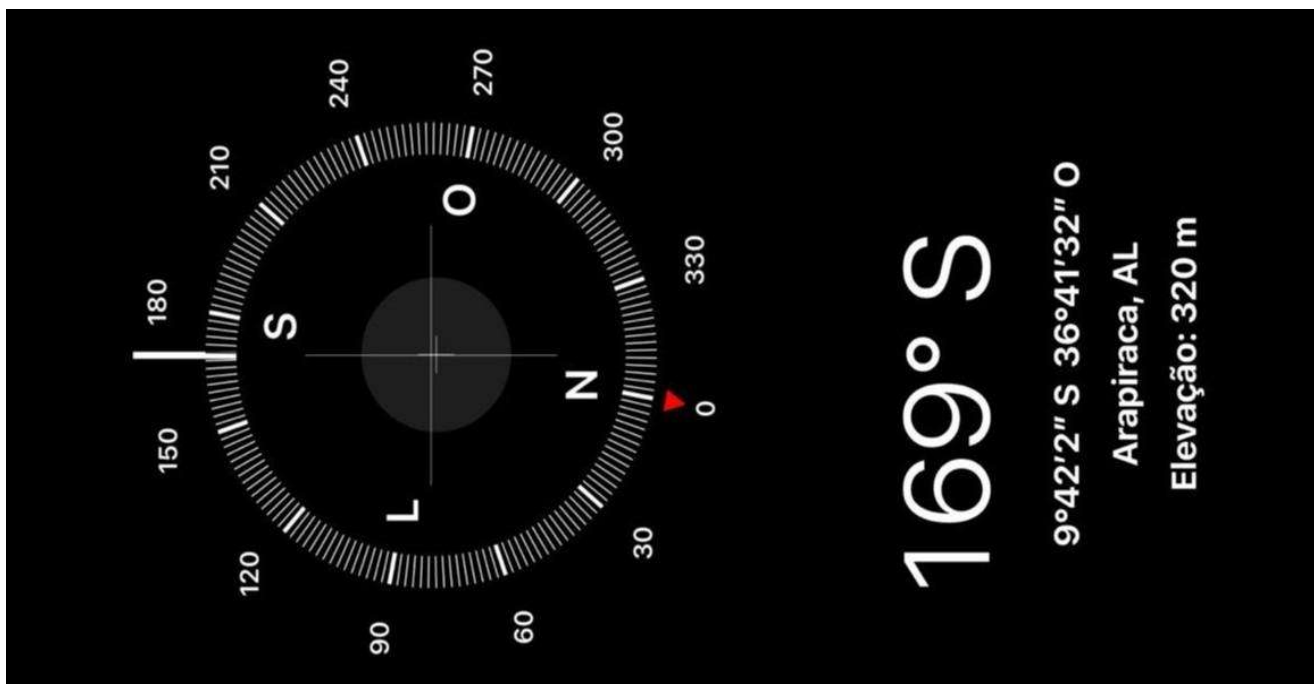
4.1-Planta Baixa



5 - Mapa de Localização



5.1 Coordenadas do Terreno



6 - Pesquisa de Mercado

Para elaboração da pesquisa foram considerados, áreas em oferta na mesma região onde se encontra o Objeto desta Avaliação, o que permitiu a obtenção de 06 elementos em oferta de venda. (Relação dos imóveis amostrados para comparação- anexo)

6.1 -Critério utilizado e Método empregado

Esta Perita para localizar o valor do TOA o Método Comparativo Direto com homogeneização por fatores para se apurar o valor do terreno expropriado, tudo isso conforme descrito na Norma da brasileira NBR-14653-2. Por este método, um imóvel pode ser avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Os dados amostrais desta avaliação foram tratados considerando o fator oferta.

6 Segue anexos a este Laudo:

1 – Amostras para a comparação

2 - Certidão de Ônus Atualizada

3 – Carteira Profissional da Perita

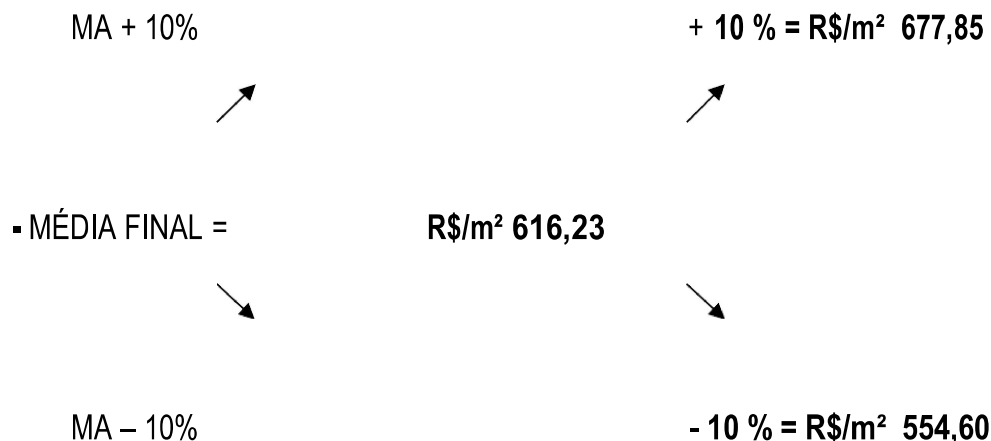
4 – Declaração da Avaliação

ANEXO 1 - Amostras para comparação.

QUADRO AMOSTRAL COM VALOR DO M² (em oferta)

| PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO | | | | | |
|---|---------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Nº | Bairro | Valor Global | Area | R\$/m ² | Fonte |
| 01 | Massaranduba/Alto das Arapiraca | 100.887,38 | 160 | 616,23 | Tabela construtora |
| 02 | Massaranduba/Alto das Arapiraca | 87.000,00 | 160 | 616,23 | Tabela construtora |
| 03 | Massaranduba – Alto do Morro | 121.058,38 | 160 | 616,23 | Tabela construtora |
| 04 | Massaranduba – Alto do Morro | 123.246,00 | 160 | 613,23 | Tabela construtora |
| 05 | Massaranduba – Alto do Morro | 171.748,20 | 200 | 613,23 | Tabela construtora |
| 06 | Massaranduba – Alto do Morro | 144.751,06 | 264,26 | 613,23 | Tabela construtora |
| | | | TOTAL → | 3.697,38 | |
| | | MEDIA ARITMETICA | | 616,23 | M ² TERRENO |

| | |
|---|---|
| <p>MEDIA ARITMETICA = Valor Médio/m² 3.552,12</p> <p>MA = SOMA DO R\$/ m² DAS 06 AMOSTRAS N^o</p> <p>DAS AMOSTRAS = 06</p> | <p>MA = R\$/m² 3.552,12 = R\$/m² 616,23</p> <p>06</p> <p>MA = R\$/m² 616,23</p> |
|---|---|



LOTES SEMENTEIRA

| Nº | QUADRA | LOTE | METRO QUADRADO | VALOR M² | VALOR VENAL |
|----|--------|------|----------------|------------|----------------|
| 1 | A | 29 | 250,00 | R\$ 616,23 | R\$ 154.057,50 |
| 2 | A | 33 | 198,69 | R\$ 616,23 | R\$ 122.438,74 |
| 3 | B | 7 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 4 | B | 11 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 5 | C | 11 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 6 | C | 33 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 7 | D | 1 | 200,00 | R\$ 616,23 | R\$ 123.246,00 |
| 8 | D | 18 | 344,95 | R\$ 616,23 | R\$ 212.568,54 |
| 9 | D | 19 | 417,70 | R\$ 616,23 | R\$ 257.399,27 |
| 10 | D | 20 | 390,00 | R\$ 616,23 | R\$ 240.329,70 |
| 11 | D | 21 | 268,10 | R\$ 616,23 | R\$ 165.211,26 |
| 12 | D | 22 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 13 | D | 23 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 14 | D | 24 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 15 | D | 25 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 16 | D | 26 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 17 | D | 27 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 18 | D | 28 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 19 | D | 29 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 20 | D | 30 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 21 | D | 31 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 22 | D | 32 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 23 | D | 33 | 200,00 | R\$ 616,23 | R\$ 123.246,00 |
| 24 | E | 2 | 170,00 | R\$ 616,23 | R\$ 104.759,10 |
| 25 | E | 3 | 170,00 | R\$ 616,23 | R\$ 104.759,10 |
| 26 | E | 4 | 170,00 | R\$ 616,23 | R\$ 104.759,10 |
| 27 | E | 5 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 28 | E | 7 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 29 | E | 8 | 198,69 | R\$ 616,23 | R\$ 122.438,74 |
| 30 | E | 9 | 200,00 | R\$ 616,23 | R\$ 123.246,00 |
| 31 | E | 10 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 32 | E | 11 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 33 | E | 12 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 34 | E | 13 | 170,00 | R\$ 616,23 | R\$ 104.759,10 |
| 35 | E | 14 | 170,00 | R\$ 616,23 | R\$ 104.759,10 |
| 36 | E | 15 | 170,00 | R\$ 616,23 | R\$ 104.759,10 |
| 37 | F | 1 | 185,25 | R\$ 616,23 | R\$ 114.156,61 |
| 38 | F | 2 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 39 | F | 3 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 40 | F | 4 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 41 | F | 9 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 42 | F | 10 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 43 | F | 13 | 200,00 | R\$ 616,23 | R\$ 123.246,00 |
| 44 | F | 18 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |

| | | | | | |
|----|---|----|--------|------------|----------------|
| 45 | F | 19 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 46 | F | 20 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 47 | F | 21 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 48 | F | 23 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 49 | F | 24 | 204,15 | R\$ 616,23 | R\$ 125.803,35 |
| 50 | F | 25 | 240,35 | R\$ 616,23 | R\$ 148.110,88 |
| 51 | G | 1 | 296,10 | R\$ 616,23 | R\$ 182.465,70 |
| 52 | G | 2 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 53 | G | 3 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 54 | G | 4 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 55 | G | 5 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 56 | G | 6 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 57 | G | 24 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 58 | G | 25 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 59 | G | 26 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 60 | G | 27 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 61 | G | 28 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 62 | G | 29 | 371,25 | R\$ 616,23 | R\$ 228.775,39 |
| 63 | H | 16 | 198,69 | R\$ 616,23 | R\$ 122.438,74 |
| 64 | H | 17 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 65 | H | 19 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 66 | H | 21 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 67 | H | 22 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 68 | H | 23 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 69 | H | 24 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 70 | H | 25 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 71 | H | 26 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 72 | H | 27 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 73 | H | 28 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 74 | H | 29 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 75 | H | 30 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 76 | H | 31 | 182,90 | R\$ 616,23 | R\$ 112.708,47 |
| 77 | H | 32 | 301,30 | R\$ 616,23 | R\$ 185.670,10 |
| 78 | I | 1 | 400,00 | R\$ 616,23 | R\$ 246.492,00 |
| 79 | I | 2 | 170,00 | R\$ 616,23 | R\$ 104.759,10 |
| 80 | I | 3 | 170,00 | R\$ 616,23 | R\$ 104.759,10 |
| 81 | I | 4 | 170,00 | R\$ 616,23 | R\$ 104.759,10 |
| 82 | I | 5 | 170,00 | R\$ 616,23 | R\$ 104.759,10 |
| 83 | I | 6 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 84 | I | 7 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 85 | I | 8 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 86 | I | 9 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 87 | I | 10 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 88 | I | 11 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 89 | I | 12 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 90 | I | 13 | 180,00 | R\$ 616,23 | R\$ 110.921,40 |
| 91 | I | 14 | 367,05 | R\$ 616,23 | R\$ 226.187,22 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código yy0k9Efp.


| | |
|-------|-------------------|
| TOTAL | R\$ 11.163.111,21 |
|-------|-------------------|

NEXO 2 – Certidão de Ônus Atualizada

CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS

CERTIFICO o teor da Matrícula nº 98.682 (até AV-49), do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, conforme imagem abaixo:

CNM 002014.2.0098682-88

| | | | |
|---------------------------------|-------|---|--|
| LIVRO 2 - REGISTRO GERAL | |  | SERVIÇOS REGISTRIS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA - AL |
| MATRÍCULA | FICHA | DATA | <i>Luciano Waldem de S.A.</i> |
| 98.682 | 01 | | Cyra Ribeiro OFICIAL |
| | | | Bel. Cleonir Tadeu Ribeiro SUBSTITUTO |

IMÓVEL. Consistente de um lote 03, situado na Lagoa do Capim conhecido por Sementeira, deste município, a referida gleba está Geo-referenciada no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangular Relativas Sistema UTM - Datum SIRGAS2000, referente ao meridiano central 39°00' cuja descrição se inicia no vértice V1 de coordenada Este (x) 753428.2436m e Norte (Y) 8927091.9117m, assinalado em planta anexo, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE - Do vértice V1C, de coordenada UTM E= 753482.7516m e N= 8926976.6174 m, segue até o vértice V1D, de coordenada UTM E=753487.8979 m e N= 8926965.7321m, no azimute de 154°45'19", na extensão de 12,04 m, confrontando-se com a Rodovia AL 115; FUNDOS - Do vértice V7A, de coordenada UTM E= 753039.0498 m e N= 8926706.5105 m, segue até o vértice V8, de coordenada UTM E= 753033.6871 m e N= 8926717.4866m, no azimute de 329°42'16", na extensão de 12,19 m, confrontando-se com o lote 03, segue até o vértice V9, de coordenada UTM E= 753071.4547 m e N= 8926739.6556 m, no azimute de 59°35'44", na extensão de 44,70 m, confrontando-se com o lote 03, segue até o vértice V4A, de coordenada UTM E= 753044.8119m e N= 8927057.1923m, no azimute de 355°9'35", na extensão de 318,55 m, confrontando-se com o lote 03, com a soma total de 375,44 m; LADO DIREITO - Do vértice V1D, de coordenada UTM E= 753487.8979m e N= 8926965.7321m, segue até o vértice V7A, de coordenada UTM E= 753039.0498 m e N= 8926706.5105 m, no azimute de 239°59'33", na extensão de 518,32 m, confrontando-se com o lote 02 deste Desmembramento; LADO ESQUERDO - Do vértice V1C, de coordenada UTM E= 753482.7516m e N= 8926976.6174 m, segue até o vértice V1E, de coordenada UTM E= 753372.0390 m e N= 8926912.6780 m, no azimute de 239°59'33", na extensão de 127,85 m, confrontando-se com o lote 01 deste Desmembramento, segue até o vértice V4B, de coordenada UTM E= 753276.3948m e N= 8927078.1619m, no azimute de 329°58'25", na extensão de 191,14 m, confrontando-se com o lote 01 deste Desmembramento, segue até o vértice V4A, de coordenada UTM E= 753044.8119 m e N= 8927057.1923 m, no azimute de 264°49'34", na extensão de 232,53 m, confrontando-se com o Sr. Edmilson Castro Alves, com a soma total de 551,52 m. Com área total de 76.520,11 m². Código do Imóvel Rural: 999.946.141.275-0. Mód. Rural (ha): 16,6112. Nº de Mód. Rurais: 3,01. Mód. Fiscal (ha): 15,0000. Nº de Mód. Fiscais(ha): 3,3333. FMP(ha): 2,00, com área total(ha): 49,9999, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2017. Certidão Negativa de Débitos do Imóvel Rural nº 1DB4.2D2A.4C9B.9A9B, emitida em 05/04/2018, válida até 02/10/2018, NIRF: 8.777.570-0, Certidão Negativa de Débitos do Imóvel Rural nº 4202.58F8.3EEF.82F5, emitida em 05/04/2018, válida até 02/10/2018, NIRF: 8.776.971-9, Certidão Negativa de Débito do IBAMA nº 7388878, emitida em 28/03/2018, válida até 27/04/2018.

PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA, inscrita no CNPJ sob n. 09.416.654/0001-75, sediada à Rua Benjamim Freire de Amorim, n. 1944, bairro Brasiliana, Arapiraca/AL.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2, ficha 01, nº. 98.641, em 05/03/2018. Desmembramento averbado em 02/04/2018. Arapiraca, 09 de Abril de 2018. Eu, Claudiane de Moraes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. Eu, *Luciano Waldem de S.A.* Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-1-98.682 - Em: 19/11/2021. PROTOCOLO nº 202.057. Em: 19/11/2021. (AVERBAÇÃO DE DESCARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL RURAL). Certifico e dou fé, que conforme requerimento datado de 19 de Novembro de 2021, em nome de Incorporadora Alamedas Ltda., assinado pelo Sr. Liberto Firmino de Oliveira Júnior, e pelo Ofício nº. 75123/2021/SR(22)AL-F/SR(22)AL/INCRA-INCRA, datado de 11 de Novembro de 2021, em Maceió/AL, assinado eletronicamente por Wilson César de Lira Santos, Superintendente Regional do INCRA em Alagoas, arquivados nestes Serviços registrais. Fica descaracterizado como rural, em razão do imóvel objeto da presente matrícula está localizada na área urbana do município de Arapiraca, de acordo com a Lei Municipal nº 3.238/2016, não mais se destinando a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial. Eu, Wirtley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. Arapiraca, 26 de Novembro de 2021. E eu, *Luciano Waldem de S.A.* Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-2-98.682 - Em: 19/11/2021. PROTOCOLO nº 202.057. Em: 19/11/2021. (AVERBAÇÃO DE MUDANÇA DE LOCALIZAÇÃO). Certifico e dou fé, que conforme requerimento datado de 19 de





**Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos do
1º Ofício**

R. Lúcio Roberto, 43, Centro Arapiraca - AL
cartorio1oara_al@hotmail.com (82) 3521-2570 / (82) 98233-2933
(Whatsapp) / (82) 99638-1573 (Certidão)
www.primeirocartorio-al.com.br

CNM 002014.2.0098682-88

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

**SERVIÇOS REGISTRÁIS - 1º OFÍCIO
ARAPIRACA - ALAGOAS**

MATRÍCULA FICHA
VERSOS

Novembro de 2021, em nome de Incorporadora Alamedas Ltda., assinado pelo Sr. Liberto Firmino de Oliveira Júnior, e Declaração datada de 29 de Julho de 2021, assinado por Rogério Firmino da Silva, Superintendente de Cadastro Multifinalitário, arquivados nestes Serviços registrais. Fica retificado para constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se localizado na: Rodovia AL 115, s/n, bairro Bom Sucesso, Área Urbana, nesta cidade. Eu, Wirlley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. Arapiraca, 26 de Novembro de 2021. E eu, Inauleirnia Barbosa de Lima Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

R-3-98.682. Em: 19/11/2021. PROTOCOLO nº. 202.059. Em: 19/11/2021. (LOTEAMENTO). PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.416.654/0001-75, sediada à Rua Benjamim Freire de Amorim, n. 1944, bairro Brasileira, Arapiraca/AL. Certifico que o imóvel desta matrícula foi totalmente loteado, conforme Alvará de Loteamento - Retificado nº. 013/2020, Processo nº. 32554/2019, datado em 23/06/2021, assinado por Simone Rachel Lopes Moura - Secretária de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, RRT-DO-CAU sob nº 9531136, datado de 22/05/2020, assinado eletronicamente por Amanda Cristina Santos - Arquiteta e Urbanista - Reg. Nac.: A1494120, e demais repartições competentes, conforme consta no processo arquivado nestes Serviços Registrais. Loteamento esse contendo uma Área Total de 76.520,11m². Área Loteável: 76.520,11m². Área dos Lotes: 49.206,96m². Área de Vias e Passeios: 19.659,22m²; Áreas Verdes: 7.653,93m², sendo: Área Verde 01 com área de 58,20m²; Área Verde 02 com área de 58,20m²; Área Verde 03 com área de 803,23m²; e Área Verde 04 com área de 6.231,00m². O Loteamento contém: 09 quadras, divididas em 250 lotes, subdivididos em: Quadra A com 33 lotes com uma área de 7.153,06m², Quadra B com 34 lotes com uma área de 6.074,66m²; Quadra C com 34 lotes com uma área de 6.074,66m²; Quadra D com 33 lotes com uma área de 6.658,13m²; Quadra E com 16 lotes com uma área de 2.877,38m²; Quadra F com 25 lotes com uma área de 4.627,13m²; Quadra G com 29 lotes com uma área de 5.564,73m²; Quadra H com 32 lotes com uma área de 7.290,16m²; e Quadra I com 14 lotes com uma área de 2.887,05m², tendo acesso através da Rodovia AL 115 e Ruas: Projetada 01, Projetada 02, Projetada 03, Projetada 04, Projetada 05, Projetada 06 e Projetada 07, bairro Bom Sucesso, nesta cidade. O Loteamento denomina-se **SEMENTEIRA**, e foi requerido obedecendo os moldes da Lei Federal n. 6.766 de 19 de Dezembro de 1979 e demais disposições em vigor. Seguem os lotes para as respectivas fichas 01, sob n°s: Quadra "A" - Mat. 106.567 até 106.599, Quadra "B" - Mat. 106.600 até 106.633; Quadra "C" - Mat. 106.634 até 106.667; Quadra "D" - Mat. 106.668 até 106.700; Quadra "E" - Mat. 106.701 até 106.716; Quadra "F" - Mat. 106.717 até 106.741; Quadra "G" - Mat. 106.742 até 106.770; Quadra "H" - Mat. 106.771 até 106.802 e Quadra "I" - Mat. 106.803 até 106.816. A descrição dos lotes consta do processo e ficha auxiliar anexa. Arapiraca, 20 de Dezembro de 2021. Eu, Claudiane de Moraes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Yelto Alves de Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-4-98.682. Em: 11/05/2023. PROTOCOLO nº. 212.920. Em: 11/05/2023. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 08 da Quadra B, com área de 180,00m², conforme R-1-106.607, desta serventia registral. Eu, Joseane Vieira Barbosa, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Roberto Thomaz de Oliveira Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-5-98.682. Em: 14/07/2023. PROTOCOLO nº 214.437. Em: 14/07/2023. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 33 da Quadra B, com área de 180,00m², conforme R-1-106.632, desta serventia registral. Eu, Wirlley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Yelto Alves de Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-6-98.682. Em: 24/10/2023. PROTOCOLO nº. 216.926. Em: 24/10/2023. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 02 da Quadra B, com área de 180,00m², conforme R-1-106.601, desta serventia registral. Eu, Joseane Vieira



CNM 002014.2.0098682-88

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



SERVIÇOS REGISTRAIS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA - AL

Cyra Ribeiro
Cyra Ribeiro
OFICIAL

MATRÍCULA **98.682** FICHA **02** DATA

Bel. Cícero Tadeu Ribeiro
SUBSTITUTO

Barbosa, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, *Cyra Ribeiro* Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-7-98.682. Em: 25/10/2023. PROTOCOLO n° 216.958. 25/10/2023. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 03 da Quadra B, com áreas de 180,00m², conforme R-1-106.602, desta serventia registral. Eu, Wirlley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, *Cyra Ribeiro* Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-8-106.631. Em: 12/01/2024. PROTOCOLO n° 218.975. Em: 12/01/2024. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 32 da Quadra B, com área de 180,00m², conforme R-1-106.631, desta serventia registral. Eu, Wirlley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, *Cyra Ribeiro* Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-9-98.682. Em: 30/01/2024. PROTOCOLO n° 219.507. Em: 30/01/2024. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 04 da Quadra B, com área de 180,00m², conforme R-2-106.603, desta serventia registral. Eu, Joseane Vieira Barbosa, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, *Cyra Ribeiro* Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-10-98.682. Em: 12/03/2024. PROTOCOLO n° 220.526. Em: 12/03/2024. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 32 da quadra A, com área de 180,00m², conforme R-3-106.598, desta serventia registral. Eu, Júlia Marcela Alves Pacheco, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, *Cyra Ribeiro* Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-11-98.682. Em: 04/04/2024. PROTOCOLO n° 221.128. Em: 04/04/2024. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 10 da Quadra B, com área de 180,00m², conforme R-1-106.609, desta serventia registral. Arapiraca, 09 de Abril de 2024. Eu, Júlia Marcela Alves Pacheco, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, *Cyra Ribeiro* Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-12-98.682. Em: 17/04/2024. PROTOCOLO n° 221.434. Em: 17/04/2024. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 17 da Quadra G, com área de 180,00m², conforme R-1-106.758, desta serventia registral. Arapiraca, 19 de Abril de 2024. Eu, Wirlley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, *Cyra Ribeiro* Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-13-98.682. Em: 20/08/2024. PROTOCOLO n° 224.548. Em: 20/08/2024. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 30 da Quadra B, com área de 180,00m², conforme R-1-106.629, desta serventia registral. Arapiraca, 23 de Agosto de 2024. Eu, Júlia Marcela Alves Pacheco, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, *Cyra Ribeiro* Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-14-98.682. PROTOCOLO n° 230.294. Em: 14/04/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 19 da Quadra G, com área de 180,00m², conforme R-1-106.760, desta serventia registral. Arapiraca, 15 de Abril de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, *Renilton de Albuquerque Abrantes* Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-15-98.682. PROTOCOLO n° 232.121. Em: 27/06/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 27 da Quadra B, com área de 180,00m², conforme R-1-106.626, desta serventia registral. Arapiraca, 02 de Julho de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, *Renilton de Albuquerque Abrantes* Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-16-98.682. PROTOCOLO n° 233.557. Em: 22/08/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 10 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.643, desta serventia registral. Arapiraca, 29 de Agosto de 2025.



CNM 002014.2.0098682-88

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇOS REGISTRAS - 1º OFÍCIO
ARAPIRACA - ALAGOAS

MATRÍCULA
98.682

FICHA
02
VERSO

Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Renilton de Albuquerque Abrantes Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-17-98.682. PROTOCOLO nº 233.917. Em: 04/09/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 27 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.660, desta serventia registral. Arapiraca, 17 de Setembro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Renilton de Albuquerque Abrantes Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-18-98.682. PROTOCOLO nº 234.023. Em: 09/09/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 32 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.665, desta serventia registral. Arapiraca, 26 de Setembro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Renilton de Albuquerque Abrantes Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-19-98.682. PROTOCOLO nº 234.577. Em: 01/10/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 04 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.637, desta serventia registral. Arapiraca, 14 de Outubro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Renilton de Albuquerque Abrantes Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-20-98.682. PROTOCOLO nº 234.366. Em: 23/09/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 28 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.661, desta serventia registral. Arapiraca, 14 de Outubro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Renilton de Albuquerque Abrantes Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-21-98.682. PROTOCOLO nº 235.039. Em: 17/10/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 22 da Quadra F, com área de 180,00m², conforme R-1-106.738, desta serventia registral. Arapiraca, 28 de Outubro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Renilton de Albuquerque Abrantes Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-22-98.682. PROTOCOLO nº 235.079. Em: 20/10/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 12 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.645, desta serventia registral. Arapiraca, 03 de Novembro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Renilton de Albuquerque Abrantes Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-23-98.682. PROTOCOLO nº 235.498. Em: 07/11/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 21 da Quadra G, com área de 180,00m², conforme R-1-106.762, desta serventia registral. Arapiraca, 10 de Novembro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Renilton de Albuquerque Abrantes Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-24-98.682. PROTOCOLO nº 235.502. Em: 07/11/2025. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 13 da Quadra G, com área de 180,00m², conforme R-1-106.754; Alienado o lote 18 da Quadra G, com área de 180,00m², conforme R-1-106.759; Alienado o lote 20 da Quadra G, com área de 180,00m², conforme R-1-106.761; Alienado o lote 22 da Quadra G, com área de 180,00m², conforme R-1-106.763 e Alienado o lote 23 da Quadra G, com área de 180,00m², conforme R-1-106.764, desta serventia registral. Arapiraca, 10 de Novembro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Renilton de Albuquerque Abrantes Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-25-98.682. PROTOCOLO nº 235.500. Em: 07/11/2025. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 07 da Quadra G, com área de 180,00m², conforme R-1-106.748; Alienado o lote 09 da Quadra G, com área de 180,00m², conforme R-1-106.750; Alienado o lote 10 da Quadra G, com área de 180,00m², conforme R-1-106.751; Alienado o lote 11 da Quadra G, com área de 180,00m², conforme R-1-106.752 e Alienado o lote 12 da



CNM 002014.2.0098682-88

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇOS REGISTRAIS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA - AL



Cyra Ribeiro
OFICIAL

MATRÍCULA **98.682** FICHA **03**

DATA

Bel. Cicero Tadeu Ribeiro
SUBSTITUTO

Quadra G, com área de 180,00m², conforme R-1-106.753, desta serventia registral. Arapiraca, 10 de Novembro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Cyra Ribeiro Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé

AV-26-98.682. PROTOCOLO nº 235.794. Em: 17/11/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 01 da Quadra B, com área de 198,69m², conforme R-1-106.600, desta serventia registral. Arapiraca, 09 de Dezembro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Cyra Ribeiro Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-27-98.682. PROTOCOLO nº 235.939. Em: 21/11/2025. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 31 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.664, desta serventia registral. Arapiraca, 09 de Dezembro de 2025. Eu, Wirlley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Cyra Ribeiro Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-28-98.682. PROTOCOLO nº 236.025. Em: 25/11/2025. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 30 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.663, desta serventia registral. Arapiraca, 09 de Dezembro de 2025. Eu, Wirlley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Cyra Ribeiro Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-29-98.682. PROTOCOLO nº. 236.414. Em: 05/12/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 31 da Quadra B, com área de 180,00m², conforme R-1-106.630, desta serventia registral. Arapiraca, 09 de Dezembro de 2025. Eu, Joseane Vieira Barbosa, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Cyra Ribeiro Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-30-98.682. PROTOCOLO nº. 235.957. Em: 21/11/2025. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 07 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.640, desta serventia registral. Arapiraca, 10 de Dezembro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Cyra Ribeiro Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-31-98.682. PROTOCOLO nº. 236.463. Em: 09/12/2025. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 14 da Quadra F, com área de 198,69m², conforme R-1-106.730; Alienado o lote 15 da Quadra F, com área de 180,00m², conforme R-1-106.731; Alienado o lote 16 da Quadra F, com área de 180,00m², conforme R-1-106.732 e Alienado o lote 17 da Quadra F, com área de 180,00m², conforme R-1-106.733, desta serventia registral. Arapiraca, 10 de Dezembro de 2025. Eu, Wirlley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Cyra Ribeiro Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-32-98.682. PROTOCOLO nº. 236.028 Em: 25/11/2025. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 18 da Quadra H, com área de 180,00m², conforme R-1-106.788, desta serventia registral. 17 de Dezembro de 2025. Eu, Kévinny Maximiano Lima da Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Cyra Ribeiro Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-33-98.682. PROTOCOLO nº. 236.719. Em: 17/12/2025. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 23 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.656; Alienado o lote 24 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.657; Alienado o lote 25 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.658; Alienado o lote 26 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.659; Alienado o lote 10 da Quadra D, com área de 180,00m², conforme R-1-106.677; Alienado o lote 11 da Quadra D, com área de 180,00m², conforme R-1-106.678; Alienado o lote 12 da Quadra D, com área de 180,00m², conforme R-1-106.679; Alienado o lote 13 da Quadra D, com área de 180,00m², conforme R-1-106.680; Alienado o lote 14 da Quadra D, com área de 180,00m², conforme R-1-106.681; Alienado o lote 15 da Quadra D, com área de 180,00m², conforme R-1-106.682; Alienado o lote 05 da Quadra F, com área de 180,00m², conforme R-1-106.721; Alienado o lote 06 da Quadra F, com área de 180,00m², conforme R-1-106.722; Alienado o lote 07 da Quadra F, com área de 180,00m², conforme R-1-106.723 e Alienado o lote 08 da Quadra F, com área de 180,00m², conforme R-1-106.724, desta serventia registral. Arapiraca, 18 de Dezembro de 2025. Eu, Wirlley Anderson dos



CNM 002014.2.0098682-88

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇOS REGISTRÁIS - 1º OFÍCIO
ARAPIRACA - ALAGOAS

| | |
|-----------|-------|
| MATRICULA | FICHA |
| 98.682 | 03 |
| | VERSO |

Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Santos Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé

AV-34-98.682. PROTOCOLO nº 236.495 Em: 10/12/2025. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 34 da Quadra B, com área de 198,69m², conforme R-1-106.633, desta serventia registral. Arapiraca, 22 de Dezembro de 2025. Eu, Joseane Vieira Barbosa, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Santos Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-35-98.682. PROTOCOLO nº 236.582. Em: 11/12/2025. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 09 da Quadra D, com área de 180,00m², conforme R-1-106.676, desta serventia registral. Arapiraca, 23 de Dezembro de 2025. Eu, Kévinny Maximiano Lima da Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Santos Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-36-98.682. PROTOCOLO nº 236.838. Em: 19/12/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 15 da Quadra G, com área de 198,69m², conforme R-1-106.756, desta serventia registral. Arapiraca, 23 de Dezembro de 2025. Eu, Wirley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Santos Silva Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-37-98.682. PROTOCOLO nº 236.886. Em: 23/12/2025. ALIENAÇÃO. Alienado o lote 28 da Quadra B, com área de 180,00m², conforme R-1-106.627, desta serventia registral. Arapiraca, 26 de Dezembro de 2025. Eu, Wirley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Santos Silva Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-38-98.682. PROTOCOLO nº 236.198. Em: 01/12/2025. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 30 da Quadra A, com área de 180,00m², conforme R-1-106.596, desta serventia registral. Arapiraca, 29 de Dezembro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais o digitei. E eu, Santos Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-39-98.682. PROTOCOLO nº 237.021. Em: 30/12/2025. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 06 da Quadra E, com área de 180,00m², conforme R-1-106.706, desta serventia registral. Arapiraca, 02 de Janeiro de 2026. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais o digitei. E eu, Santos Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-40-98.682. PROTOCOLO nº 237.150. Em: 06/01/2026. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 04 da Quadra D, com área de 180,00m², conforme R-1-106.671, desta serventia registral. Arapiraca, 07 de Janeiro de 2026. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais o digitei. E eu, Santos Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-41-98.682. PROTOCOLO nº 237.219. Em: 08/01/2026. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 03 da Quadra D, com área de 180,00m², conforme R-1-106.670, desta serventia registral. Arapiraca, 09 de Janeiro de 2026. Eu, Kévinny Maximiano Lima da Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Santos Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-42-98.682. PROTOCOLO nº 237.293. Em: 12/01/2026. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 16 da Quadra G, com área de 198,69m², conforme R-1-106.757, desta serventia registral. Arapiraca, 15 de Janeiro de 2026. Eu, Kévinny Maximiano Lima da Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Santos Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-43-98.682. PROTOCOLO nº 237.290. Em: 12/01/2026. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 29 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.662, desta serventia registral. Arapiraca, 15 de Janeiro de 2026. Eu,



CNM 002014.2.0098682-88

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇOS REGISTRAS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA - AL



MATRÍCULA 98.682 FICHA 04

DATA

Cyra Ribeiro
OFICIAL
Bel. Cicero Tadeu Ribeiro
SUBSTITUTO

Kévinny Maximiano Lima da Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Kévinny Maximiano Lima da Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-44-98.682. PROTOCOLO nº. 237.565. Em: 19/01/2026. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 02 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.635, desta serventia registral. Arapiraca, 20 de Janeiro de 2026. Eu, Bruna Santos de Santana, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Kévinny Maximiano Lima da Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-45-98.682. PROTOCOLO nº. 237.639. Em: 20/01/2026. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 11 da Quadra F, com área de 180,00m², conforme R-1-106.727 e Alienado o lote 12 da Quadra F, com área de 180,00m², conforme R-1-106.728, desta serventia registral. Arapiraca, 22 de Janeiro de 2026. Eu, Wirlley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Kévinny Maximiano Lima da Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-46-98.682. PROTOCOLO nº 238.134. Em: 10/02/2026. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 06 da Quadra B, com área de 180,00m², conforme R-1-106.605, desta serventia registral. Arapiraca, 12 de Fevereiro de 2026. Eu, Kévinny Maximiano Lima da Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Kévinny Maximiano Lima da Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-47-98.682. PROTOCOLO nº 238.046. Em: 05/02/2026. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 29 da Quadra B, com área de 180,00m², conforme R-1-106.628, desta serventia registral. Arapiraca, 13 de Fevereiro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Kévinny Maximiano Lima da Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-48-98.682. PROTOCOLO nº 238.375. Em: 23/02/2026. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 09 da Quadra B, com área de 180,00m², conforme R-1-106.608, desta serventia registral. Arapiraca, 25 de Fevereiro de 2026. Eu, Kévinny Maximiano Lima da Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Kévinny Maximiano Lima da Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-49-98.682. PROTOCOLO nº 238.178. Em: 11/02/2026. (ALIENAÇÃO). Alienado o lote 08 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.641; Alienado o lote 09 da Quadra C, com área de 180,00m², conforme R-1-106.642, desta serventia registral. Arapiraca, 25 de Fevereiro de 2025. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Kévinny Maximiano Lima da Silva Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.



CNM 002014.2.0098682-88

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇOS REGISTRAIS - 1º OFÍCIO
ARAPIRACA - ALAGOAS

MATRÍCULA FICHA
VERSO



-- CONTINUAÇÃO DA CERTIDÃO --

Continuação da certidão de Ônus Reais da matrícula 98.682 (até AV-49).

Certifico para os devidos fins de direito não consta prenotado nesta serventia título(s) o(s) qual(is) poderá(ão) gerar modificações no imóvel da presente matrícula, conforme buscas nos livros e indicadores deste Ofício até o dia útil anterior à emissão da presente certidão. **Para efeito de lavratura e atos notarias, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, Art. 1º, do Decreto 93.240, de 09.09.1986. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização,** conforme Lei de nº 6.284, de 21.01.2002, do TJ/AL. Dou fé.

O referido é verdade e dou-fé.

Arapiraca - AL, 16 de Março de 2026.

| | |
|-----------------------------|--|
| CYRA RIBEIRO:06115748453 | Digitally signed by CYRA RIBEIRO:06115748453 DN: cn=CYRA RIBEIRO:06115748453,ou=12489837000 125,o=ICP-Brasil,c=BR Date: 2026.03.16 15:03:16 -0300 |
|-----------------------------|--|

Cyra Ribeiro
Oficiala

Declaro que, em cumprimento às normativas vigentes, foi realizada a consulta do CNPJ **09.416.654/0001-75** do proprietário junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB). A referida consulta apresentou resultado **Negativo** e gerou o código Hash de autenticidade **c5mbwprw6a**, comprovando a validação da informação no sistema.



ANEXO 4 – Carteira Profissional da Perita

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA RODRIGUES
 Corretora de Imóveis
CRECI-AL 2564
CNAI 13217

Validade: **15/04/2026**

Michelle Andrea dos Santos Oliveira
 Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 22ª Região/AL

Filiação: MARIA EDILEUZA DOS S. SOUZA
 ENIVALDO ANDRÉ DE OLIVEIRA

Naturalidade: MACEIÓ - AL

IDENTIDADE: 1757235 SSP/AL

Data de nascimento: 27/01/1982

CPF: 008.577.114-74

Data de inscrição no CRECI: 03/12/2010

Data de expedição: 26/03/2025

Formação Específica:
 GESTOR IMOBILIÁRIO
 PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

SERGIO CABRAL DO NASCIMENTO
 Presidente do CRECI

EDILSON BRASILEIRO MEDEIROS
 Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)

ANEXO 5 – Declaração da Avaliação**Anexo V****COFECI****22ª Região - Alagoas****DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Michelle Andrea dos Santos Oliveira Rodrigues, CPF nº 00857711474, RG nº 1757235 SSP/AL, CRECI nº 2564, Endereço: Rua: José Cícero de Queiroz 1024 1024 Santa Esmeralda, Arapiraca-AL. 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: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA

ARAPIRACA-AL , 16 de Março de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 126879



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 126879, 16 de Março de 2026

Cumprindo todas as diligências e observações, assim concluo:


| |
|---|
| <p>É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE OS VALORES DE MERCADO PARA OS TERRENOS AVALIANDO SÃO:</p> |
| <p>VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:</p> <p>R\$ 11.163.111,21</p> <p>(onze milhões, cento e sessenta e três mil, cento e onze reais e vinte e um centavos .)</p> |
| <p>▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 10.046.800,09</p> |
| <p>▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 12.279.422,33</p> |

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 25 páginas, todas de um lado só, rubricadas pela perita, que subscreve esta última.

Este é o meu parecer.

Documento assinado digitalmente
 MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA ROE
Data: 16/03/2026 18:03:15-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MICHELLE RODRIGUES

CNAI- 13.217 BR

PERITA JUDICIAL TJ/AL



CONTRATANTE: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Michelle Andréa dos Santos Oliveira Rodrigues, corretora de Imóveis CRECI – 2564/AL, inscrita no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Brasil) sob o nº 13.217BR contratada pelo solicitante, após ter completado todas as Diligências e Vistorias ao Objeto da Perícia e Avaliação, e depois de executar exame técnico minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente apresentar ao solicitante este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica conforme se segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(PTAM Nº 19/2026)

Elaborado em conformidade com a Lei nº 13.105/15, Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 001/2011

Objeto da Avaliação: Terrenos (lotes urbanizados)

Consistente de um lote, número 01, situado à Rua Miguel Tertuliano da Silva, bairro José Barbosa Rocha, na cidade de Arapiraca, com as seguintes medidas e confrontações: **FRENTE:** partindo do ponto P82 com coordenada UTM-L, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 91,99 metros, chegou-se ao ponto PA com as coordenadas em UTM-L, confrontando-se com a Rua Miguel Tertuliano, **FUNDOS:** partindo do ponto P traço B com coordenadas em UTM, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 95 metros, chegou-se ao ponto P6 com coordenadas de UTM, prosseguindo, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 132,48 metros, chegou-se ao ponto P68 com coordenadas de UTM, continuando, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 173,05 metros, chegou-se ao ponto P69 com coordenadas de UTM, prosseguindo, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 15,09 metros, chegou-se ao ponto P70 com coordenadas em UTM, continuando, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 107,99 metros, chegou-se ao ponto P71 com coordenadas de UTM, prosseguindo, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 58,54 metros, chegou-se ao ponto P72 com coordenadas de UTM, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 72,83 metros, chegou-se ao ponto P73 com coordenadas, prosseguindo, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 74,63 metros, chegou-se ao ponto P74 com coordenadas de UTM. Continuando limitando-se por cerca de arame farpado com distância de 64,34 metros chegou-se ao ponto P7 com coordenadas de UTM. Prosseguindo limitando-se por cerca de arame farpado com distância de 84,63 metros, chegou-se ao ponto P6 com coordenadas UTM. Prosseguindo limitando-se por cerca de arame farpado com distância de 93,51 metros, chegou-se ao ponto P5 com coordenadas de UTM. Continuando limitando-se por cerca de arame farpado com distância de 96,23 metros, chegou-se ao ponto P4 com coordenadas de UTM. Prosseguindo limitando-se por cerca de arame farpado com distância de 163,30 metros, chegou-se ao ponto P9 com coordenadas de UTM. Continuando limitando-se por cerca de arame farpado com distância de 370,29, chegou-se ao ponto P8 com coordenadas de UTM, confrontando-se com seu José Alexandre dos Santos.

LADO DIREITO: partindo do ponto P, traçou a limitação por aceiro com distância de 781,86 metros e chegou-se ao ponto P-B com coordenadas em UTM, confrontando-se com área a ser desmembrada número 2; **LADO ESQUERDO:** partindo do ponto P80, limitando-se a cerca de arame farpado com a distância de 415,34 metros, chegou-se ao ponto P81 com coordenadas em UTM, confrontando-se com a rua Rufino Malaquias da Silva, com **área total de 450.551,58m².**

O Loteamento Residencial Alto das Baraúnas contém 26 quadras, 07 áreas verdes, 02 áreas institucionais, 01 área de **APP** integrada e 1.163 lotes.

A área encontra-se devidamente registrada no Livro 2 – Ficha 01 sob matrícula de nº 85.106 no Serviços Registrais do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas. (Demais informações segue em anexo a matrícula)

Ressaltamos que: A INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA, é proprietária de **100 lotes** os quais seguem com seus respectivos tamanhos, quadras e lotes.

Objetivo/Finalidade: Pesquisa Mercadológica

Contratante: Incorporadora Alamedas Ltda – Em Recuperação Judicial

CNPJ: 09.416.654/0001-75

Arapiraca, 16 de março de 2026

Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica

Este Laudo Pericial é elaborado: Seguindo o regramento do Artigo 473 da Lei Federal nº 13.105 de 16 de março de 2015; em conformidade o disposto no art. 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978) e submisso as diretrizes constantes nas Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007) assim como o que recomenda o Ato Normativo COFECI 01/2011.

1- Contratante:

INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2- Objetivo/Finalidade

Conforme a contratação deste serviço o Objetivo/Finalidade do presente **Parecer Técnico**, para que através deste se aponte e determine o valor **MERCADOLÓGICO**, dos terrenos Objeto desta Avaliação (doravante também citado neste Laudo pela sigla **TOA**) descrito no item 3 a seguir. Vale ressaltar aqui que, dentro de um conceito tradicional e segundo a maioria dos Especialistas no assunto de Avaliações Mercadológicas o “Valor de Mercado de um bem” é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente este bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

1- Identificação do Objeto desta Perícia

A presente perícia tem por objeto a determinação do valor de mercado dos lotes urbanos, integrantes do loteamento denominado "Residencial Alto das Baraúnas", Os referidos lotes encontram-se devidamente individualizados e discriminados conforme Planilha de Lotes e matrículas constante neste laudo, conforme segue a descrição no registro de imóveis do empreendimento:

Consistente de um lote, número 01, situado à Rua Miguel Tertuliano da Silva, bairro José Barbosa Rocha, na cidade de Arapiraca, com as seguintes medidas e confrontações: **FRENTE:** partindo do ponto P82 com coordenada UTM-L, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 91,99 metros, chegou-se ao ponto PA com as coordenadas em UTM-L, confrontando-se com a Rua Miguel Tertuliano, fundos, partindo do ponto P traço B com coordenadas em UTM, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 95 metros, chegou-se ao ponto P6 com coordenadas de UTM, prosseguindo, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 132,48 metros, chegou-se ao ponto P68 com coordenadas de UTM, continuando, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 173,05 metros, chegou-se ao ponto P69 com coordenadas de UTM, prosseguindo, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 15,09 metros, chegou-se ao ponto P70 com coordenadas em UTM, continuando, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 107,99 metros, chegou-se ao ponto P71 com coordenadas de UTM, prosseguindo, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 58,54 metros, chegou-se ao ponto P72 com coordenadas de UTM, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 72,83 metros, chegou-se ao ponto P73 com coordenadas, prosseguindo, limitando-se com cerca de arame farpado com distância de 74,63 metros, chegou-se ao ponto P74 com coordenadas de UTM. Continuando limitando-se por cerca de arame farpado com distância de 64,34 metros chegou-se ao ponto P7 com coordenadas de UTM. Prosseguindo limitando-se por cerca de arame farpado com distância de 84,63 metros, chegou-se ao ponto P6 com coordenadas UTM. Prosseguindo limitando-se por cerca de arame farpado com distância de 93,51 metros, chegou-se ao ponto P5 com coordenadas de UTM. Continuando limitando-se por cerca de arame farpado com distância de 96,23 metros, chegou-se ao ponto P4 com coordenadas de UTM. Prosseguindo limitando-se por cerca de arame farpado com distância de 163,30 metros, chegou-se ao ponto P9 com coordenadas de UTM. Continuando limitando-se por cerca de arame farpado com distância de 370,29, chegou-se ao ponto P8 com coordenadas de UTM, confrontando-se com seu José Alexandre dos Santos.

LADO DIREITO: partindo do ponto P, traçou a limitação por aceiro com distância de 781,86 metros e chegou-se ao ponto P-B com coordenadas em UTM, confrontando-se com área a ser desmembrada número 2; **LADO ESQUERDO:** partindo do ponto P80, limitando-se a cerca de arame farpado com a distância de 415,34 metros, chegou-se ao ponto P81 com coordenadas em UTM, confrontando-se com a rua Rufino Malaquias da Silva, com **área total de 450.551,58m².**

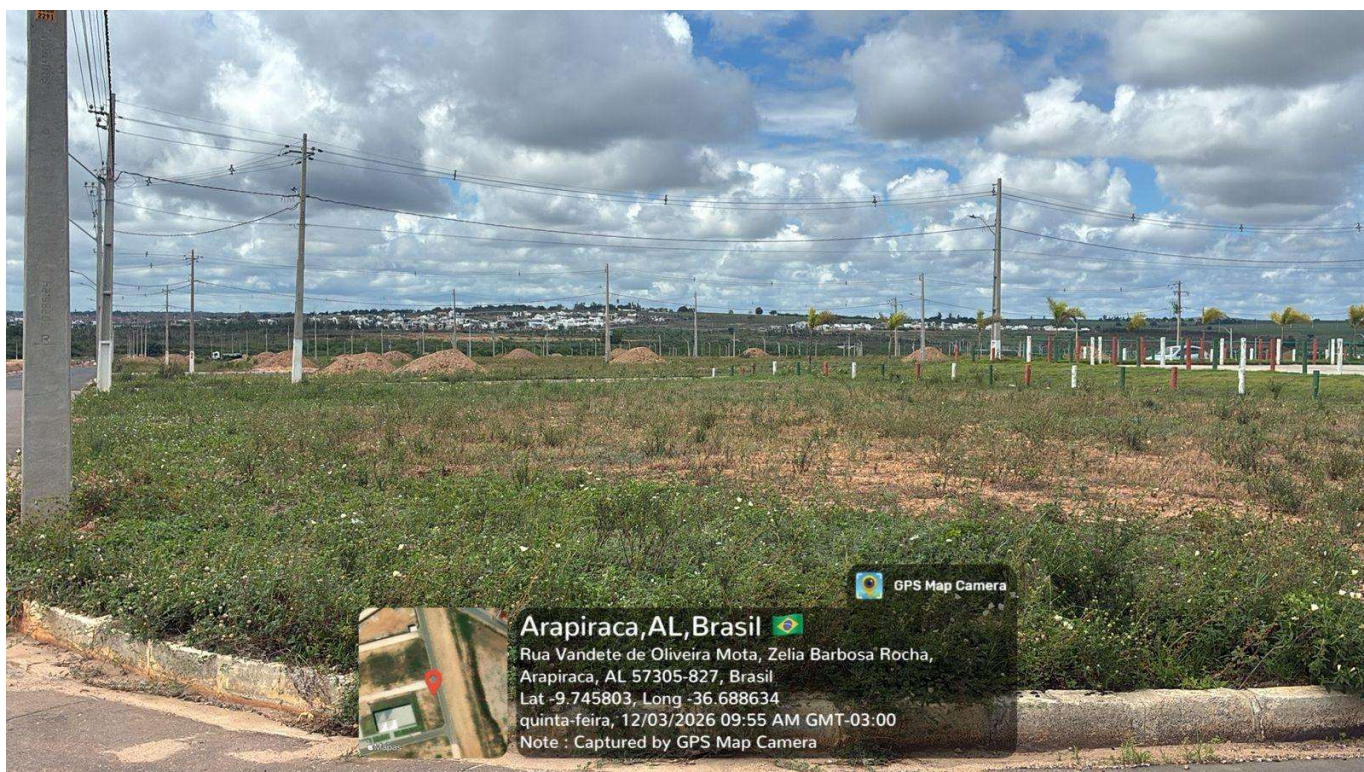
O Loteamento Residencial Alto das Baraúnas contém 26 quadras, 07 áreas verdes, 02 áreas institucionais, 01 área de APP integrada e 1.163 lotes.

A área encontra-se devidamente registrada no Livro 2 – Ficha 01 sob matrícula de nº 85.106 no Serviços Registrais do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas. (Demais informações segue em anexo a matrícula)

4- Vistoria

Esta Perita esteve in loco no dia 08 de março de 2026 às 15h. As fotos inseridas a baixo foram produzidas neste evento e transmitem melhor o breve relato.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO













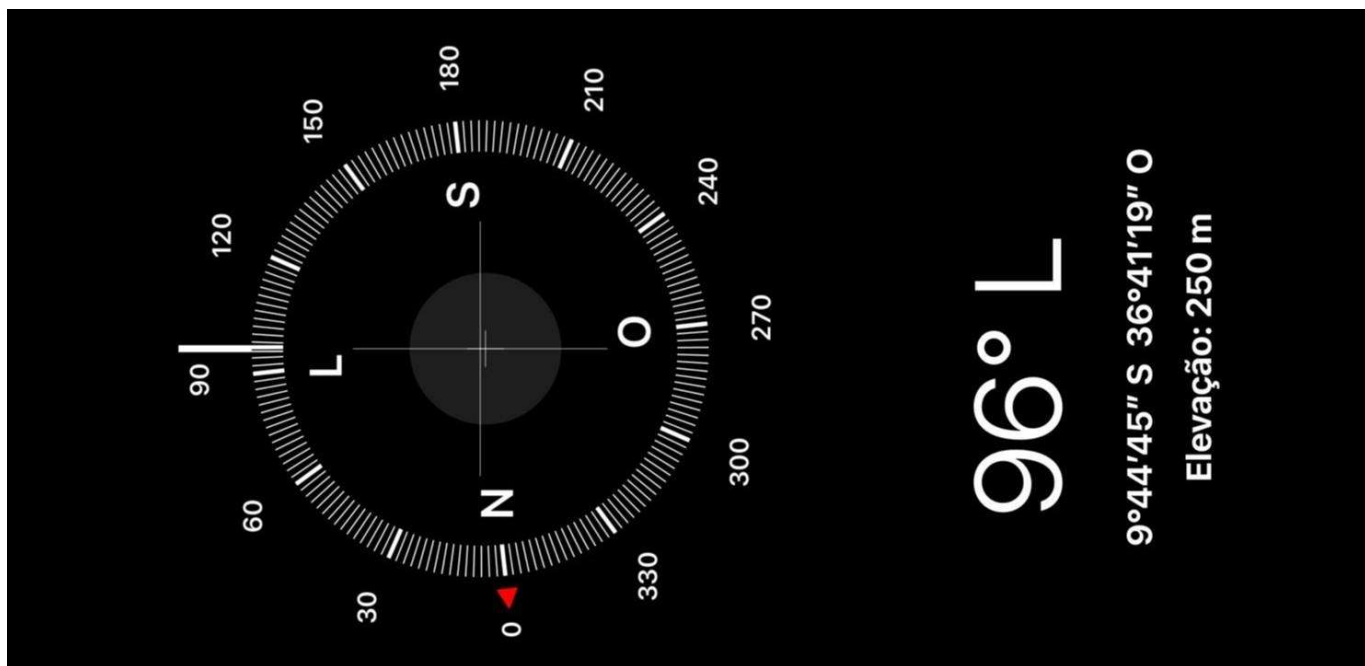
4.1-Planta Baixa



5 - Mapa de Localização



5.1 Coordenadas do Terreno



6 - Pesquisa de Mercado

Para elaboração da pesquisa foram considerados, áreas em oferta na mesma região onde se encontra o Objeto desta Avaliação, o que permitiu a obtenção de 06 elementos em oferta de venda. (Relação dos imóveis amostrados para comparação- anexo)

6.1 - Critério utilizado e Método empregado

Esta Perita para localizar o valor do **TOA** o Método Comparativo Direto com homogeneização por fatores para se apurar o valor do terreno expropriado, tudo isso conforme descrito na Norma da brasileira NBR-14653-2. Por este método, um imóvel pode ser avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Os dados amostrais desta avaliação foram tratados considerando o fator oferta.

6 Segue anexos a este Laudo:

1 – Amostras para a comparação

2 - Certidão de Ônus Atualizada

3 – Carteira Profissional da Perita

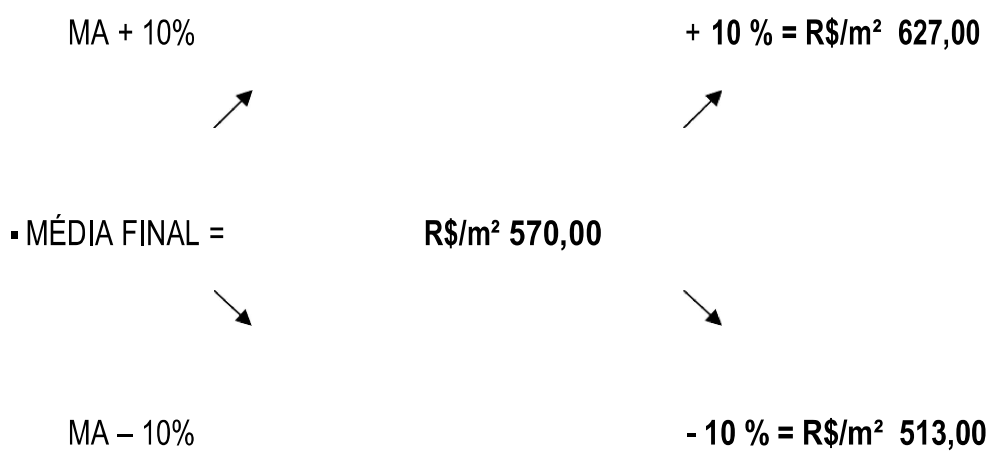
5 – Declaração da Avaliação

ANEXO 1 - Amostras para comparação.

QUADRO AMOSTRAL COM VALOR DO M² (em oferta)

| PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO | | | | | |
|---|---------------------|--------------|------------------|--------------------|------------------------|
| Nº | Bairro | Valor Global | Area | R\$/m ² | Fonte |
| 01 | Zélia Barbosa Rocha | 91.200,00 | 160 | 570,00 | OLX |
| 02 | Zélia Barbosa Rocha | 91.200,00 | 160 | 570,00 | Proprietário |
| 03 | Zélia Barbosa Rocha | 91.200,00 | 160 | 570,00 | Zap Imóveis |
| 04 | Zélia Barbosa Rocha | 91.200,00 | 160 | 570,00 | OLX |
| 05 | Zélia Barbosa Rocha | 91.200,00 | 160 | 570,00 | Proprietário |
| 06 | Zélia Barbosa Rocha | 91.200,00 | 160 | 570,00 | Proprietário |
| | | | TOTAL → | 3.420,00 | |
| | | | MEDIA ARITMETICA | 570,00 | M ² TERRENO |

| | |
|---|--|
| <p>MEDIA ARITMETICA = Valor Médio/m² 3.420,00</p> <p>MA = <u>SOMA DO R\$/ m² DAS 06 AMOSTRAS N°</u></p> <p>DAS AMOSTRAS = 06</p> | <p>MA = <u>R\$/m² 3.400,00</u> = R\$/m² 570,00</p> <p>06</p> <p>MA = R\$/m² 570,00</p> |
|---|--|



O bairro Zélia Barbosa Rocha, em Arapiraca, consolidou-se como uma das áreas de maior valorização imobiliária da cidade. A presença do Lago da Perucaba (cartão-postal com áreas de lazer), do Centro de Convenções e o aumento de condomínios fechados de alto padrão transformaram a região em um vetor de expansão nobre, unindo paisagismo, infraestrutura e segurança, atraindo investimentos residenciais de luxo

Pontos Fortes da Valorização:

- Lago da Perucaba: O local passou por obras de revitalização, incluindo pavimentação, iluminação, e melhorias no Planetário e áreas esportivas, tornando-se o principal espaço de lazer ao ar livre da região.
- Condomínios de Alto Padrão: A área é marcada pela "enclaves fortificados", atraindo público com alto poder aquisitivo e garantindo valorização imobiliária constante, como os lotes do Reserva Perucaba e Jardins Perucaba 2 e Riviera do Lago.
- Centro de Convenções: A construção do complexo (teatro, exposições) atrai fluxo de pessoas e impulsiona o desenvolvimento urbano e comercial nas proximidades.
- Infraestrutura: A Prefeitura tem focado na pavimentação e drenagem de vias importantes no bairro.

Loteamento Residencial Alto das Baraúnas

| Nº | QUADRA | LOTE | METRO QUADRADO | VALOR M ² | VALOR VENAL |
|----|--------|------|----------------|----------------------|---------------|
| 1 | D | 21 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 2 | D | 27 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 3 | D | 28 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 4 | D | 29 | 156,57 | R\$ 570,00 | R\$ 89.244,90 |
| 5 | D | 33 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 6 | D | 34 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 7 | D | 35 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 8 | D | 36 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 9 | D | 41 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 10 | D | 42 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 11 | D | 44 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 12 | D | 45 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 13 | D | 46 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 14 | E | 22 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 15 | E | 23 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 16 | E | 24 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 17 | E | 26 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 18 | E | 34 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 19 | E | 35 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 20 | E | 36 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 21 | E | 9 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 22 | E | 10 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 23 | E | 11 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 24 | E | 12 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 25 | E | 13 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 26 | E | 37 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 27 | E | 38 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 28 | E | 47 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 29 | E | 48 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 30 | E | 49 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 31 | F | 5 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 32 | F | 6 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 33 | F | 7 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 34 | F | 16 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 35 | F | 17 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 36 | F | 22 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 37 | F | 23 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 38 | F | 26 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 39 | F | 27 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 40 | F | 32 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 41 | F | 33 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 42 | F | 42 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 43 | F | 43 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |

| | | | | | |
|----|---|----|--------|------------|---------------|
| 44 | F | 44 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 45 | F | 45 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 46 | F | 47 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 47 | F | 48 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 48 | F | 49 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 49 | G | 40 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 50 | G | 41 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 51 | G | 42 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 52 | G | 43 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 53 | G | 44 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 54 | G | 45 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 55 | G | 46 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 56 | G | 47 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 57 | G | 48 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 58 | G | 49 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 59 | J | 14 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 60 | J | 15 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 61 | J | 16 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 62 | J | 17 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 63 | J | 18 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 64 | J | 19 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 65 | J | 20 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 66 | J | 21 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 67 | J | 22 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 68 | J | 23 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 69 | J | 24 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 70 | K | 5 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 71 | K | 6 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 72 | K | 7 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 73 | K | 8 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 74 | K | 9 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 75 | K | 10 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 76 | K | 11 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 77 | K | 12 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 78 | K | 13 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 79 | K | 14 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 80 | K | 40 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 81 | K | 41 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 82 | K | 42 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 83 | K | 43 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 84 | K | 44 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 85 | K | 45 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 86 | M | 33 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 87 | M | 34 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 88 | M | 35 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 89 | M | 36 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 90 | M | 37 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |

| | | | | | |
|-----|---|----|--------|--------------|-------------------------|
| 91 | M | 40 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 92 | M | 41 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 93 | M | 42 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 94 | M | 43 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 95 | M | 44 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 96 | M | 45 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 97 | M | 46 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 98 | M | 47 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 99 | M | 48 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| 100 | M | 49 | 160,00 | R\$ 570,00 | R\$ 91.200,00 |
| | | | | TOTAL | R\$ 9.118.044,90 |


ANEXO 2 – Certidão de ÔNUS Atualizada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 85.106 (até AV-6), do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, conforme imagem abaixo:

CNM 002014.2.0085106-76

SERVIÇOS REGISTRIS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA - AL



 Cyrá Rêbeiro

 OFICIAL

 Bel. Cicero Tadeu Rêbeiro

 SUBSTITUTO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **85.106** FICHA: **01** DATA:

IMÓVEL Consistente de um lote 01, situado a Rua Miguel Tertuliano da Silva, bairro Zélia Barbosa Rocha nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: **Frente:** partindo do ponto P – 82, com coordenadas em UTM: L – 0753508,0680 e N – 8921947,9490, limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 91,99m, chegou-se ao Ponto P – A, com coordenadas em UTM: L – 0753590,0074 e N – 8921906,2648, confrontando-se com a Rua Miguel Tertuliano; **Fundos:** partindo do ponto P – B com coordenadas em UTM: L – 0753781,1058 e N – 8921148,1154, limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 10,51m, chegou-se ao ponto P-67 com coordenadas em UTM: L – 0753771,2325 e N – 8921151,7009; prosseguindo limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 132,58m, chegou-se ao ponto P-68 com coordenadas em UTM: L – 0753643,4000 e N – 8921167,6150; continuando, limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 17,65m, chegou-se ao ponto P-69 com coordenadas em UTM: L – 0753627,1281 e N – 8921161,0494; prosseguindo limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 15,09m chegou-se ao P-70 com coordenadas em UTM: L – 0753614,1910 e N – 8921153,4200; continuando, limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 107,99m, chegou-se ao ponto P-71 com coordenadas em UTM: L – 0753516,0241 e L – 8921131,7063; prosseguindo limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 58,54m chegou-se ao ponto P-72 com coordenadas em UTM: L – 0753466,5637 e N – 8921109,4591; continuando, limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 128,73m, chegou-se ao ponto P-73 com coordenadas em UTM: L – 0753352,5157 e N – 8921053,5549; prosseguindo limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 74,63m, chegou-se ao ponto P-74 com coordenadas em UTM: L – 0753280,3007 e N – 8921039,3248; continuando, limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 127,34m, chegou-se ao ponto P-75 com coordenadas em UTM: L – 0753153,1910 e N – 8921042,9891, confrontando-se com o açude do DNOCS; prosseguindo limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 84,60m chegou-se ao ponto P-76 com coordenadas em UTM: L – 0753096,9716 e N – 8921103,4848; prosseguindo limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 43,51m, chegou-se ao ponto P-77 com coordenadas em UTM: L – 0753082,0951 e N – 8921144,2359; continuando, limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 96,23m, chegou-se ao ponto P-78 com coordenadas em UTM: L – 0753074,0149 e N – 8921239,9224; prosseguindo, limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 153,30m, chegou-se ao ponto P-79 com coordenadas em UTM: L – 0753110,6508 e N – 8921388,4827; continuando, limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 370,29m, chegou-se ao ponto P-80 com coordenadas em UTM: L – 0753126,6070 e N – 8921758,4518, confrontando-se com o Sr. José Alexandre dos Santos; **Lado Direito:** partindo do ponto P – A, limitando-se por aceiro, com distancia de 781,86m, chegou-se ao ponto P-B com coordenadas em UTM: L – 0753781,1058 e N – 8921148,1154, confrontando-se com a área a ser desmembrada n. 02; **Lado Esquerdo:** partindo do ponto P-80, limitando-se por cerca de arame farpado, com distancia de 415,34m, chegou-se ao ponto P-81 com coordenadas em UTM: L – 0753489,6250 e N – 8921947,3720, confrontando-se com a Rua Rufino Malaquias da Silva. Com área total de 450.551,4458m² ou 45,05 hectares. **PROPRIETARIA: INCORPORADORA PARQUE DAS ÁGUAS LTDA**, estabelecida na Av. Rio Branco, n. 141, sala 4, Centro, nesta cidade, inscrita no CGC n. 02.067.012/0001-69. REGISTRO ANTERIOR: Livro 2, ficha 01, nº 70.252, em 23/07/2010. Desmembramento registrado em 06/03/2014, Arapiraca, 13 de Março de 2014. Eu, Lilianny Soares Targino, auxiliar dos Serviços Registris, o digitei. Eu, Cyrá Rêbeiro, Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

R-1-85.106, Em: 09/10/2019. PROTOCOLO Nº. 189.270. Em: 09/10/2019. (INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS). Certifico e dou fé que conforme requerimento datado de 01 de Agosto de 2019, em nome de Agropecuária Alexandria Ltda, assinado pelo sócio José Alexandre dos Santos e Certidão Simplificada, datada de 15/10/2019, expedida pela Junta Comercial do Estado de Alagoas, pelo Sr. Edvaldo Mafiorano de Lima - Secretário Geral e conforme Instrumento Particular de Primeira Alteração e Consolidação da Empresa datado de 01/08/2019, assinado pelos sócios: José Alexandre dos Santos e Luis José dos Santos a proprietária da (M-85.106) constituiu uma Sociedade Empresária Ltda, sob a denominação de AGROPECUÁRIA ALEXANDRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 26.752.991/0001-52, com sede na Rua Vereador Benício Alves de Oliveira, nº 211, Sala 5, Bairro Cacimbas, Arapiraca-AL, integralizando as cotas que subscreveram no valor de total de 346.000,00 (trezentos e quarenta e seis mil reais), com o imóvel objeto da presente





Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos do 1º Ofício
 R. Lúcio Roberto, 43, Centro Arapiraca - AL
 cartorio1oara_al@hotmail.com (82) 3521-2570 / (82) 98233-2933
 (Whatsapp) / (82) 99638-1573 (Certidão)
 www.primeirocartorio-al.com.br

CNM 002014.2.0085106-76

| | | |
|--|-----------------------------|---|
| LIVRO 2 - REGISTRO GERAL | | SERVIÇOS REGISTRAIS - 1º OFÍCIO ARAPIRACA - ALAGOAS |
| MATRÍCULA 85.106 | FICHA 01 VERSO | |
| <p>matrícula estimado em igual valor. INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 010609712019. Arapiraca, 16 de Outubro de 2019. Eu, Claudiane de Moraes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, <i>glo al s.</i> Oficial, Subscrevi, e assino dando fé.</p> <p>R-2-85.106. Em: 07/04/2020. PROTOCOLO Nº. 192.051. Em: 07/04/2020. (INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS). Certifico e dou fé que conforme requerimento datado de 09 de Abril de 2020, em nome da Residencial Alto dos Baraúnas I SPE LTDA, assinado pelo sócio José Alexandre dos Santos e Certidão Simplificada, emitida automaticamente em 16/04/2020 pelo Sr. Edvaldo Maiorano de Lima - Secretário Geral da Junta Comercial do Estado de Alagoas, e conforme Instrumento Particular de Rerratificação do Contrato Social da Sociedade Limitada datado de 14/04/2020, assinado pelos sócios: José Alexandre dos Santos e Luís José dos Santos, a proprietária do (R-2-85.106) constituiu uma Sociedade Empresária Ltda, sob a denominação de RESIDENCIAL ALTO DOS BARAÚNAS I SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 35.401.639/0001-63, com sede na Rua Vereador Benício Alves de Oliveira, nº 211, Bairro Cacimbas, Arapiraca-AL, integralizando as cotas que subscreveram no valor de total de 346.000,00 (trezentos e quarenta e seis mil reais), com o imóvel objeto da presente matrícula estimado no valor de R\$ 6.556.137,50 (seis milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil, cento e trinta e sete reais e cinquenta centavos). INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 010609712019. Arapiraca, 04 de Maio de 2020. Eu, Guttemberg Santos Dantas, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, <i>glo al s.</i> Oficial, Subscrevi, e assino dando fé.</p> <p>AV-3-85.106. Em: 10/10/2022. PROTOCOLO nº. 208.264. Em: 10/10/2022. (RETIFICAÇÃO DE ÁREA). Certifico e dou fé que conforme requerimento datado de 10 de Maio de 2022, em nome de Residencial Alto das Baraúnas I SPE LTDA, portadora do CNPJ nº 35.401.639/0001-63, assinado pelo Sr. Marcelo Antonio Ferreira Lessa, e pelos confrontantes, arquivado nestes serviços registrais. Fica retificado para constar que o lote 01, localizado na Rua Miguel Tertuliano da Silva, Bairro Zélia Barbosa Rocha, Arapiraca-AL, georeferenciado através do GPS Geodésico CHC X900, tipo GNSS - L1/L2 (Dupla frequência), 72 canais com Tecnologia RTK (Cinemática em Tempo Real), com Rádio Externo, nas coordenadas em UTM, passa a ter as seguintes medidas e confrontações: FRENTE: Partindo do P.27, de coordenadas N 8.921.949,0280 m. e E 753.490,7361 m.; com distância de 17,13 m., até o vértice P.28, de coordenadas N 8.921.950,0068 m. e E 753.507,8371 m. com distância: 34,34 m., até o vértice P.29, de coordenadas N 8.921.934,5302 m. e E 753.538,4859 m.; com distância de 22,49 m., até o vértice P.30, de coordenadas N 8.921.924,3338 m. e E 753.558,5289 m.; com distância de 34,68 m., até o vértice P.31, de coordenadas N 8.921.908,5853 m. e E 753.589,4225 m.; confrontando-se com a Rua Miguel Tertuliano da Silva; medindo este lado 108,64m; LADO DIREITO: Do vértice P.31, de coordenadas N 8.921.908,5853 m. e E 753.589,4225 m.; com distância de 784,26 m., até o vértice P.32, de coordenadas N 8.921.148,1154 m. e E 753.781,1058 m.; confrontando-se com o Residencial Parque das Águas Arapiraca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA; FUNDOS: Do P.32, de coordenadas N 8.921.148,1154 m. e E 753.781,1058 m.; com distância de 19,98 m., até o vértice P.33, de coordenadas N 8.921.155,6896 m. e E 753.762,6174 m.; deste, com distância de 11,04 m., até o vértice P.34, de coordenadas N 8.921.158,3351 m. e E 753.751,8966 m.; com distância de 20,14 m., até o vértice P.35, de coordenadas N 8.921.153,3268 m. e E 753.732,3937 m.; com distância de 14,90 m., até o vértice P.36, de coordenadas N 8.921.156,3911 m. e E 753.717,8152 m.; com distância de 33,46 m., até o vértice P.37, de coordenadas N 8.921.160,0482 m. e E 753.684,5577 m.; com distância de 13,42 m., até o vértice P.38, de coordenadas N 8.921.160,9442 m. e E 753.671,1660 m.; com distância de 14,62 m., até o vértice P.39, de coordenadas N 8.921.171,3683 m. e E 753.660,9100 m.; com distância de 24,15 m., até o vértice P.40, de coordenadas N 8.921.167,7220 m. e E 753.637,0419 m.; com distância de 20,75 m., até o vértice P.41, de coordenadas N 8.921.160,3488 m. e E 753.617,6494 m.; com distância de 17,46 m., até o vértice P.42, de coordenadas N 8.921.150,5236 m. e E 753.603,2214 m.; com distância de 28,47 m., até o vértice P.43, de coordenadas N 8.921.131,5986 m. e E 753.581,9577 m.; com distância de 12,99 m., até o vértice P.44, de coordenadas N 8.921.128,0726 m. e E 753.569,4558 m.; com distância de</p> | | |





Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos do 1º Ofício
 R. Lúcio Roberto, 43, Centro Arapiraca - AL
 cartorio1oara_al@hotmail.com (82) 3521-2570 / (82) 98233-2933
 (Whatsapp) / (82) 99638-1573 (Certidão)
 www.primeirocartorio-al.com.br

CNM 002014.2.0085106-76

| LIVRO 2 - REGISTRO GERAL | | SERVIÇOS REGISTRAS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA - AL | |
|--|-------|---|---|
| MATRÍCULA | FICHA | DATA | OFICIAL |
| 85.106 | 02 | | Bel. Cicero Tadeu Ribeiro SUBSTITUTO |
| <p>24,29 m., até o vértice P.45, de coordenadas N 8.921.121,5686 m. e E 753.546,0510 m.; com distância de 20,37 m., até o vértice P.46, de coordenadas N 8.921.128,4343 m. e E 753.526,8724 m.; com distância de 17,09 m., até o vértice P.47, de coordenadas N 8.921.133,1723 m. e E 753.510,4473 m.; com distância de 9,33 m., até o vértice P.48, de coordenadas N 8.921.134,5530 m. e E 753.501,2152 m.; com distância de 28,96 m., até o vértice P.49, de coordenadas N 8.921.114,1779 m. e E 753.480,6330 m.; com distância de 13,04 m., até o vértice P.50, de coordenadas N 8.921.110,8502 m. e E 753.468,0298 m.; com distância de 20,43 m., até o vértice P.51, de coordenadas N 8.921.105,0034 m. e E 753.448,4499 m.; com distância de 14,57 m., até o vértice P.52, de coordenadas N 8.921.097,0929 m. e E 753.436,2189 m.; com distância de 40,49 m., até o vértice P.53, de coordenadas N 8.921.073,5979 m. e E 753.403,2459 m.; com distância de 17,99 m., até o vértice P.54, de coordenadas N 8.921.064,9407 m. e E 753.387,4806 m.; com distância de 19,82 m., até o vértice P.55, de coordenadas N 8.921.061,9109 m. e E 753.367,8919 m.; com distância de 30,92 m., até o vértice P.56, de coordenadas N 8.921.050,3205 m. e E 753.339,2243 m.; com distância de 21,09 m., até o vértice P.57, de coordenadas N 8.921.042,5568 m. e E 753.319,6161 m.; com distância de 19,41 m., até o vértice P.58, de coordenadas N 8.921.042,1220 m. e E 753.300,2096 m.; com distância de 24,26 m., até o vértice P.59, de coordenadas N 8.921.041,0885 m. e E 753.275,9749 m.; com distância de 26,14 m., até o vértice P.60, de coordenadas N 8.921.042,5842 m. e E 753.249,8823 m.; com distância de 26,32 m., até o vértice P.61, de coordenadas N 8.921.044,2307 m. e E 753.223,6131 m.; com distância de 21,25 m., até o vértice P.62, de coordenadas N 8.921.045,0191 m. e E 753.202,3783 m.; com distância de 19,10 m., até o vértice P.63, de coordenadas N 8.921.050,0816 m. e E 753.183,9575 m.; com distância de 18,04 m., até o vértice P.64, de coordenadas N 8.921.061,4742 m. e E 753.169,9697 m.; com distância de 12,56 m., até o vértice P.65, de coordenadas N 8.921.071,9577 m. e E 753.163,0592 m.; com distância de 18,65 m., até o vértice P.66, de coordenadas N 8.921.086,9896 m. e E 753.152,0265 m.; com distância de 25,40 m., até o vértice P.67, de coordenadas N 8.921.103,4604 m. e E 753.132,6896 m.; com distância de 10,48 m., até o vértice P.68, de coordenadas N 8.921.113,2258 m. e E 753.128,8852 m.; com distância de 26,64 m., até o vértice P.69, de coordenadas N 8.921.135,4017 m. e E 753.114,1237 m.; com distância de 24,19 m., até o vértice P.70, de coordenadas N 8.921.159,0202 m. e E 753.108,8895 m.; com distância de 18,68 m., até o vértice P.71, de coordenadas N 8.921.177,1939 m. e E 753.104,5668 m.; com distância de 16,11 m., até o vértice P.72, de coordenadas N 8.921.193,1256 m. e E 753.102,1929 m.; com distância de 8,25 m., até o vértice P.73, de coordenadas N 8.921.201,2861 m. e E 753.100,9723 m.; com distância de 13,35 m., até o vértice P.74, de coordenadas N 8.921.214,4831 m. e E 753.098,9895 m.; com distância de 8,19 m., até o vértice P.75, de coordenadas N 8.921.222,5749 m. e E 753.097,7369 m.; com distância de 29,61 m., até o vértice P.76, de coordenadas N 8.921.251,7656 m. e E 753.092,7623 m.; com distância de 503,29 m., até o vértice P.01, de coordenadas N 8.921.754,9082 m. e E 753.104,7614 m.; confrontando-se com a Lago da Perucaba (AÇUDE DNOCS) e Agropecuária Alexandria LTDA; medindo este lado 1.379,69m; LADO ESQUERDO: Do vértice P.01, de coordenadas N 8.921.754,9082 m. e E 753.104,7614 m.; com distância de 9,40 m., até o vértice P.02, de coordenadas N 8.921.756,2853 m. e E 753.114,0635 m.; com distância de 5,72 m., até o vértice P.03, de coordenadas N 8.921.757,2263 m. e E 753.119,6013 m.; com distância de 7,68 m., até o vértice P.04, de coordenadas N 8.921.761,7338 m. e E 753.126,1523 m.; com distância de 4,84 m., até o vértice P.05, de coordenadas N 8.921.762,3973 m. e E 753.130,9420 m.; com distância de 8,23 m., até o vértice P.06, de coordenadas N 8.921.764,0903 m. e E 753.138,9971 m.; com distância de 7,67 m., até o vértice P.07, de coordenadas N 8.921.768,3189 m. e E 753.145,3904 m.; com distância de 16,70 m., até o vértice P.08, de coordenadas N 8.921.774,3964 m. e E 753.160,9495 m.; com distância de 11,01 m., até o vértice P.09, de coordenadas N 8.921.778,7730 m. e E 753.171,0477 m.; com distância de 22,90 m., até o vértice P.10, de coordenadas N 8.921.787,6910 m. e E 753.192,1432 m.; com distância de 18,44 m., até o vértice P.11, de coordenadas N 8.921.794,8181 m. e E 753.209,1511 m.; com distância de 27,09 m., até o vértice P.12, de coordenadas N 8.921.805,4009 m. e E 753.234,0893 m.; com distância de 25,20 m., até o vértice P.13, de coordenadas N 8.921.815,2502 m. e E 753.257,2891 m.; com distância de 8,94 m., até o vértice P.14, de coordenadas N 8.921.818,7012 m. e E 753.265,5404 m.; com distância de 13,30 m., até o vértice P.15, de coordenadas N 8.921.823,9436 m. e E 753.277,7589 m.; com distância de 9,75 m., até o vértice P.16, de coordenadas N 8.921.827,6631 m. e E 753.286,7723 m.; com</p> | | | |





**Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos do
1º Ofício**
R. Lúcio Roberto, 43, Centro Arapiraca - AL
cartorio1oara_al@hotmail.com (82) 3521-2570 / (82) 98233-2933
(Whatsapp) / (82) 99638-1573 (Certidão)
www.primeirocartorio-al.com.br

CNM 002014.2.0085106-76

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇOS REGISTRAS - 1º OFÍCIO
ARAPIRACA - ALAGOAS

MATRÍCULA
85.106

FICHA
02
VERSO

distância de 24,24 m., até o vértice P.17, de coordenadas N 8.921.837,6454 m. e E 753.308,8669 m.; com distância de 13,23 m., até o vértice P.18, de coordenadas N 8.921.843,2429 m. e E 753.320,8558 m.; com distância de 9,37 m., até o vértice P.19, de coordenadas N 8.921.847,3744 m. e E 753.329,2691 m.; com distância de 18,42 m., até o vértice P.20, de coordenadas N 8.921.856,2980 m. e E 753.345,3809 m.; com distância de 7,81 m., até o vértice P.21, de coordenadas N 8.921.860,2035 m. e E 753.352,1436 m.; com distância de 29,34 m., até o vértice P.22, de coordenadas N 8.921.875,5329 m. e E 753.377,1595 m.; com distância de 34,09 m., até o vértice P.23, de coordenadas N 8.921.893,2140 m. e E 753.406,3096 m.; com distância de 31,93 m., até o vértice P.24, de coordenadas N 8.921.909,7080 m. e E 753.433,6456 m.; com distância de 28,25 m., até o vértice P.25, de coordenadas N 8.921.925,9721 m. e E 753.456,7439 m.; com distância de 27,08 m., até o vértice P.26, de coordenadas N 8.921.941,2647 m. e E 753.479,0952 m.; com distância de 13,99 m., até o vértice P.27, de coordenadas N 8.921.949,0280 m. e E 753.490,7361 m.; confrontando-se com a Rua Rufino Malaquias da Silva; medindo este lado 434,62m. Com área total de 450.551,44m², conforme memorial descritivo, datado de 10/05/2022, assinado por Juliano Tavares de Freitas Machado - Eng.º Civil - Reg. Nac. CREA-AL nº 021692189-9. Pago o ART-DO-CREA sob nº AL20220279577 Substituição à AL20220276116, datado de 16/05/2022, assinado por Juliano Tavares de Freitas Machado - Eng.º Civil, de acordo com o art. 213 da Lei 10.931/2004, de 02 de agosto de 2004. Arapiraca, 20 de Outubro de 2022. Eu, Claudiane de Moraes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Inclonina Barbosa de Lima Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-4-85.106. Em: 17/11/2022. (CORREÇÃO). Certifico que¹ conforme verificação na documentação arquivada nestes serviços, constatou-se que o nome correto da proprietária na verdade é: RESIDENCIAL ALTO DAS BARAÚNAS I SPE LTDA, e não como erroneamente constou no R-2-85.106, por constatação do erro evidente, de acordo com o Art. 213, parágrafo 1, item A, da Lei 10.931 de 2004. Arapiraca, 17 de Novembro de 2022. Eu, Wirley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Inclonina Barbosa de Lima Oficial, conferi, subscrevi, e assino dando fé.

R-5-85.106. Em: 08/02/2023. PROTOCOLO nº 210.871. Em: 08/02/2023. (LOTEAMENTO). PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL ALTO DAS BARAÚNAS I SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº 35.401.639/0001-63, com sede na Rua Vereador Benício Alves de Oliveira, nº 211, Bairro Cacimbas, Arapiraca/AL. Certifico que o imóvel desta matrícula foi totalmente loteado, conforme Alvará de Loteamento - Retificado - nº. 008/2020, Processo nº 7498/2020, datado de 28 de Dezembro de 2022, assinado pela Sra. Maria Caroline S. Valeriano, Secretária de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, RRT-DO-CAU sob n. 12660642, datado de 15/12/2022, assinado eletronicamente por Rosângela Benigna de Oliveira Carvalho - Arquiteta e Urbanista - Nº do Registro: 000A226149, conforme consta no processo arquivado nestes Serviços Registrais. O Loteamento contém: 26 quadras, 07 áreas verdes, 02 áreas Institucionais, 01 área APP integrada e 1.163 lotes, subdivididos em: Quadra A com 79 lotes com uma área de 13.018,08m²; Quadra B com 49 lotes com uma área de 7.986,28m²; Quadra C com 49 lotes com uma área de 7.986,28m²; Quadra D com 49 lotes com uma área de 7.986,28m²; Quadra E com 49 lotes com uma área de 7.986,28m²; Quadra F com 49 lotes com uma área de 7.986,28m²; Quadra G com 49 lotes com uma área de 7.986,28m²; Quadra H - A.I. 01 com 01 lote com uma área de 18.296,76m²; Quadra J com 49 lotes com uma área de 7.986,28m²; Quadra K com 49 lotes com uma área de 7.986,28m²; Quadra L com 49 lotes com uma área de 7.986,28m²; Quadra M com 49 lotes com uma área de 7.986,28m²; Quadra N com 38 lotes com uma área de 6.952,15m²; Quadra O com 32 lotes com uma área de 5.919,64m²; Quadra P com 35 lotes com uma área de 5.775,75m²; Quadra Q com 37 lotes com uma área de 6.148,52m²; Quadra R com 43 lotes com uma área de 7.256,50m²; Quadra S com 35 lotes com uma área de 5.865,25m²; Quadra T com 40 lotes com uma área de 6.777,17m²; Quadra U com 54 lotes com uma área de 9.093,55m²; Quadra V com 52 lotes com uma área de 8.775,02m²; Quadra W com 50 lotes com uma área de 8.470,03m²; Quadra X com 53 lotes com uma área de 8.761,53m²;





Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos do 1º Ofício
 R. Lúcio Roberto, 43, Centro Arapiraca - AL
 cartorio1oara_al@hotmail.com (82) 3521-2570 / (82) 98233-2933
 (Whatsapp) / (82) 99638-1573 (Certidão)
 www.primeirocartorio-al.com.br

CNM 002014.2.0085106-76

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



SERVIÇOS REGISTRAIS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA - AL

Cyra Ribeiro
 Cyra Ribeiro
 OFICIAL

MATRÍCULA
85.106

FICHA
03

DATA

Bel. Cicero Tadeu Ribeiro
 SUBSTITUTO

Quadra Y com 66 lotes com uma área de 10.864,82m²; Quadra Z com 59 lotes com uma área de 10.126,72m²; Quadra Z1-AL. 02, com 01 lote com uma área de 11.360,85m². Área do Terreno: 450.551,44m². Área de Preservação Permanente - APP de: 79.845,80m². Lotes Vendáveis: 193.663,53m², sendo 279 lotes comerciais com área de: 49.953,60m² e 884 lotes residenciais com área de: 143.709,93m². Área Pública de: 177.042,11m², sendo 02 Áreas Institucionais com área de: 29.657,61m², 11 Áreas Verdes com área de: 49.471,43m² e Sistema Viário com área de: 97.913,07m². Áreas Verdes: 49.471,43m², sendo: Área Verde 01 com área de 2.297,37m², Área Verde 02 com área de 956,64m², Área Verde 03 com área de 15.952,91m², Área Verde 04 com área de 2.437,85m², Área Verde 05 com área de 3.069,32m², Área Verde 06 com área de 4.607,16m² e Área Verde 07 com área de 17.157,62m². **LOTEAMENTO denominado RESIDENCIAL ALTO DAS BARAÚNAS**, tendo acesso através da Rua Miguel Tertuliano da Silva, Rua Rufino Malaquias da Silva, Avenida Projetada 01, Ruas: Projetada 02, Projetada 03, Projetada 04, Projetada 05, Projetada 06, Avenida Projetada 07, Ruas: Projetada 08, Projetada 09, Projetada 10, Projetada 11, Projetada 12, Projetada 13, Projetada 14, Projetada 15, Avenida Projetada 16, Travessa 13 e Via de Contorno, Bairro Zélia Barbosa Rocha, nesta cidade. Seguem os lotes para as fichas 01, sob n°s: Quadra "A" - Mat. 107.624 até 107.702; Quadra "B" - Mat. 107.703 até 107.751; Quadra "C" - Mat. 107.752 até 107.800; Quadra "D" - Mat. 107.801 até 107.849; Quadra "E" - Mat. 107.850 até 107.898; Quadra "F" - Mat. 107.899 até 107.947; Quadra "G" - Mat. 107.948 até 107.996; Quadra "J" - Mat. 107.997 até 108.045; Quadra "K" - Mat. 108.046 até 108.094; Quadra "L" - Mat. 108.095 até 108.143; Quadra "M" - Mat. 108.144 até 108.192; Quadra "N" - Mat. 108.193 até 108.230; Quadra "O" - Mat. 108.231 até 108.262; Quadra "P" - Mat. 108.263 até 108.297; Quadra "Q" - Mat. 108.298 até 108.334; Quadra "R" - Mat. 108.335 até 108.377; Quadra "S" - Mat. 108.378 até 108.412; Quadra "T" - Mat. 108.413 até 108.452; Quadra "U" - Mat. 108.453 até 108.506; Quadra "V" - Mat. 108.507 até 108.558; Quadra "W" - Mat. 108.559 até 108.608; Quadra "X" - Mat. 108.609 até 108.661, Quadra "Y" - Mat. 108.662 até 108.727; Quadra "Z" - Mat. 108.728 até 108.786, foi requerido obedecendo os moldes da Lei Federal n. 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e demais disposições em vigor. A descrição dos lotes consta processo e ficha auxiliar anexa. Arapiraca, 01 de Março de 2023. Eu, Claudiane de Moraes, auxiliar dos Serviços Registrais o digitei. Eu, *Cyra Ribeiro* Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-6-85.106. PROTOCOLO n° 229.434. Em: 11/03/2025. **ALIENAÇÃO**. Alienado o lote 31 da Quadra M, com área de 160,00m², conforme R-1-108.174, desta serventia registral. Arapiraca, 21 de Março de 2025. Eu, Wirlley Anderson dos Santos Silva, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, *Cyra Ribeiro* Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-7-85.106. Em: 18/08/2025. Certifico que segue a Área Institucional 01 da quadra "H", com área total de 18.296,76m², para a ficha 01 sob n. **111.459**. Arapiraca, 18 de agosto de 2025. Eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa, Auxiliar dos Serviços Registrais, a digitei. E eu, *Cyra Ribeiro* Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-8-85.106. Em: 18/08/2025. Certifico que segue a Área Institucional 02 da quadra "Z1", com área total de 11.360,85m², para a ficha 01 sob n. **111.460**. Arapiraca, 18 de agosto de 2025. Eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa, Auxiliar dos Serviços Registrais, a digitei. E eu, *Cyra Ribeiro* Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-9-85.106. Em: 18/08/2025. Certifico que segue a Área Verde 01, com área total de 2.297,37m², para a ficha 01 sob n. **111.461**. Arapiraca, 18 de agosto de 2025. Eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa, Auxiliar dos Serviços Registrais, a digitei. E eu, *Cyra Ribeiro* Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-10-85.106. Em: 18/08/2025. Certifico que segue a Área Verde 02, com área total de 956,64m², para a ficha 01 sob n. **111.462**. Arapiraca, 18 de agosto de 2025. Eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa, Auxiliar dos





**Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos do
1º Ofício**
R. Lúcio Roberto, 43, Centro Arapiraca - AL
cartorio1oara_al@hotmail.com (82) 3521-2570 / (82) 98233-2933
(Whatsapp) / (82) 99638-1573 (Certidão)
www.primeirocartorio-al.com.br

CNM 002014.2.0085106-76

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇOS REGISTRAS - 1º OFÍCIO
ARAPIRACA - ALAGOAS

| | |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 85.106 | 03 |
| | VERSO |

Serviços Registras, a digitei. E eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV.11-85.106. Em: 18/08/2025. Certifico que segue a Área Verde 03, com área total de 15.952,91m², para a ficha 01 sob n. **111.463**. Arapiraca, 18 de agosto de 2025. Eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa, Auxiliar dos Serviços Registras, a digitei. E eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV.12-85.106. Em: 18/08/2025. Certifico que segue a Área Verde 04, com área total de 2.437,85m², para a ficha 01 sob n. **111.464**. Arapiraca, 18 de agosto de 2025. Eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa, Auxiliar dos Serviços Registras, a digitei. E eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV.13-85.106. Em: 18/08/2025. Certifico que segue a Área Verde 05, com área total de 3.069,32m², para a ficha 01 sob n. **111.465**. Arapiraca, 18 de agosto de 2025. Eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa, Auxiliar dos Serviços Registras, a digitei. E eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV.14-85.106. Em: 18/08/2025. Certifico que segue a Área Verde 06, com área total de 4.607,16m², para a ficha 01 sob n. **111.466**. Arapiraca, 18 de agosto de 2025. Eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa, Auxiliar dos Serviços Registras, a digitei. E eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV.15-85.106. Em: 18/08/2025. Certifico que segue a Área Verde 07, com área total de 17.157,62m², para a ficha 01 sob n. **111.467**. Arapiraca, 18 de agosto de 2025. Eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa, Auxiliar dos Serviços Registras, a digitei. E eu, Vanderlea Oliveira Rodrigues da Costa Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.





Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos do
1º Ofício
 R. Lúcio Roberto, 43, Centro Arapiraca - AL
 cartorio1oara_al@hotmail.com (82) 3521-2570 / (82) 98233-2933
 (Whatsapp) / (82) 99638-1573 (Certidão)
 www.primeirocartorio-al.com.br

-- CONTINUAÇÃO DA CERTIDÃO --

Continuação da certidão de Inteiro Teor da matrícula 85.106 (até AV-6).

O referido é verdade e dou-fé.

Arapiraca - AL, 13 de Março de 2026.

| | |
|-----------------------------|--|
| CYRA RIBEIRO:06115748453 | Digitally signed by CYRA RIBEIRO:06115748453 |
| | DN: cn=CYRA RIBEIRO:06115748453, ou=124898370001 25, o=ICP-Brasil, c=BR Date: 2026.03.13 16:59:42 -0300 |

Cyra Ribeiro
 Oficiala

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que a presente certidão reproduz o inteiro da matrícula a qual se refere, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certidão específica pelo oficial, nos termos do art. 19, § 1º, da Lei n.º 6.015/1973.

Declaro que, em cumprimento às normativas vigentes, foi realizada a consulta do **CNPJ 35.401.639/0001-63** junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB). A referida consulta apresentou resultado **NEGATIVO** e gerou o código Hash de autenticidade **pa0fi8xq8s**, comprovando a validação da informação no sistema.

| | |
|--|---|
| | Poder Judiciário de Alagoas Selo DigitalCert. e Av./Marrom AGR45241-MX1G 13/03/2026 16:58 Doc. Solicitante: **.6.654/0001-75 Consulte: https://selo.tjal.jus.br |
|--|---|



ANEXO 4 - Carteira Profissional da perita



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA RODRIGUES
 Corretora de Imóveis
CRECI-AL 2564
CNAI 13217



Validade: **15/04/2026**

Michelle Andrea dos Santos Oliveira
 Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)



Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 22ª Região/AL



Filiação: MARIA EDILEUZA DOS S. SOUZA
 ENIVALDO ANDRÉ DE OLIVEIRA

Naturalidade: MACEIÓ - AL

IDENTIDADE: 1757235 SSP/AL

Data de nascimento: 27/01/1982

CPF: 008.577.114-74

Data de inscrição no CRECI: 03/12/2010

Data de expedição: 26/03/2025

Formação Específica:
 GESTOR IMOBILIÁRIO
 PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS



Sergio Cabral do Nascimento
 SERGIO CABRAL DO NASCIMENTO
 Presidente do CRECI

Edilson Brasileiro Medeiros
 EDILSON BRASILEIRO MEDEIROS
 Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)

ANEXO 5 – Declaração da Avaliação**Anexo V****COFECI****22ª Região - Alagoas****DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Michelle Andrea dos Santos Oliveira Rodrigues, CPF nº 00857711474, RG nº 1757235 SSP/AL, CRECI nº 2564, Endereço: Rua: José Cícero de Queiroz 1024 1024 Santa Esmeralda, Arapiraca-AL. 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: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA

ARAPIRACA-AL , 16 de Março de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 126879



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 126879, 16 de Março de 2026

Cumprindo todas as diligências e observações, assim concluo:

| |
|---|
| É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE OS VALORES DE MERCADO PARA OS TERRENOS AVALIANDO SÃO: |
| VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: R\$ 9.118.044,90 (nove milhões, cento e dezoito mil reais, quarenta e quatro reais e noventa centavos .) |
| ▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 8.206.240,41 |
| ▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 10.029.849,39 |

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 24 páginas, todas de um lado só, rubricadas pela perita, que subscreve esta última.

Este é o meu parecer.

Documento assinado digitalmente
gov.br MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA ROD
Data: 16/03/2026 17:58:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MICHELLE RODRIGUES

CNAI- 13.217 BR

PERITA JUDICIAL TJ/AL



Contratante: Por do Sol Gestão Ltda

Michelle Andréa dos Santos Oliveira Rodrigues, corretora de Imóveis CRECI – 2564/AL, inscrita no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Brasil) sob o nº 13.217BR contratada pelo solicitante, após ter completado todas as Diligências e Vistorias ao Objeto da Perícia e Avaliação, e depois de executar exame técnico minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente apresentar ao solicitante este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica conforme se segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(PTAM Nº 15/2026)

Elaborado em conformidade com a Lei nº 13.105/15, Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 001/2011

Objeto da Avaliação: Complexo Comercial Por do Sol

Consistente de um lote 1 A, localizado na Rodovia AL 115, bairro Bom Sucesso, nesta cidade. Com as seguintes medidas e confrontações: **FRENTE**: medindo 127,53 metros, limitando-se com a Rodovia AL 115; **FUNDOS**: medindo 154,97 metros, limitando-se ao lote 1 B; **LADO DIREITO**: medindo 50,04 metros, limitando-se com a Rua sob o código municipal 0108/557, **LADO ESQUERDO**: medindo 66,36 metros, limitando-se ao Sr. Edmilson Castro Alves. Com uma área total de 7.850,31m².

O terreno apresenta uma área total construída de 3.003,17m² e uma área coberta entre blocos de apoio e bombas de 3.350,62 m².

Área devidamente registrada no LIVRO 2 – FICHA 01 sob **Matrícula de nº 10.287** nos serviços Registrais do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas.

Objetivo/Finalidade: Pesquisa Mercadológica

Solicitante:

Por do Sol Gestão Ltda - CNPJ nº: 48.967.851/0001-34

Arapiraca, 16 de março de 2026

Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica

Este Laudo Pericial é elaborado: Seguindo o regramento do Artigo 473 da Lei Federal nº 13.105 de 16 de março de 2015; em conformidade o disposto no art. 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978) e submetido as diretrizes constantes nas Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007) assim como o que recomenda o Ato Normativo COFECI 01/2011.

1 – Solicitante/Interessado

Por do Sol Gestão Ltda

2 – Objetivo/Finalidade

Conforme a contratação deste serviço o Objetivo/Finalidade do presente **Parecer Técnico**, para que através deste se aponte e determine o valor **MERCADOLÓGICO**, da **ÁREA Objeto desta Avaliação** (doravante também citado neste Laudo pela sigla **AOA**) descrito no item 3 a seguir. Vale ressaltar aqui que, dentro de um conceito tradicional e segundo a maioria dos Especialistas no assunto de Avaliações Mercadológicas o “Valor de Mercado de um bem” é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente este bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

3 - Identificação do Objeto desta Perícia

Consistente de um lote 1 A, localizado na Rodovia AL 115, bairro Bom Sucesso, nesta cidade. Com as seguintes medidas e confrontações: **FRENTE**: medindo 127,53 metros, limitando-se com a Rodovia AL 115; **FUNDOS**: medindo 154,97 metros, limitando-se ao lote 1 B; **LADO DIREITO**: medindo 50,04 metros, limitando-se com a Rua sob o código municipal 0108/557, **LADO ESQUERDO**: medindo 66,36 metros, limitando-se ao Sr. Edmilson Castro Alves. Com uma área total de 7.850,31m².

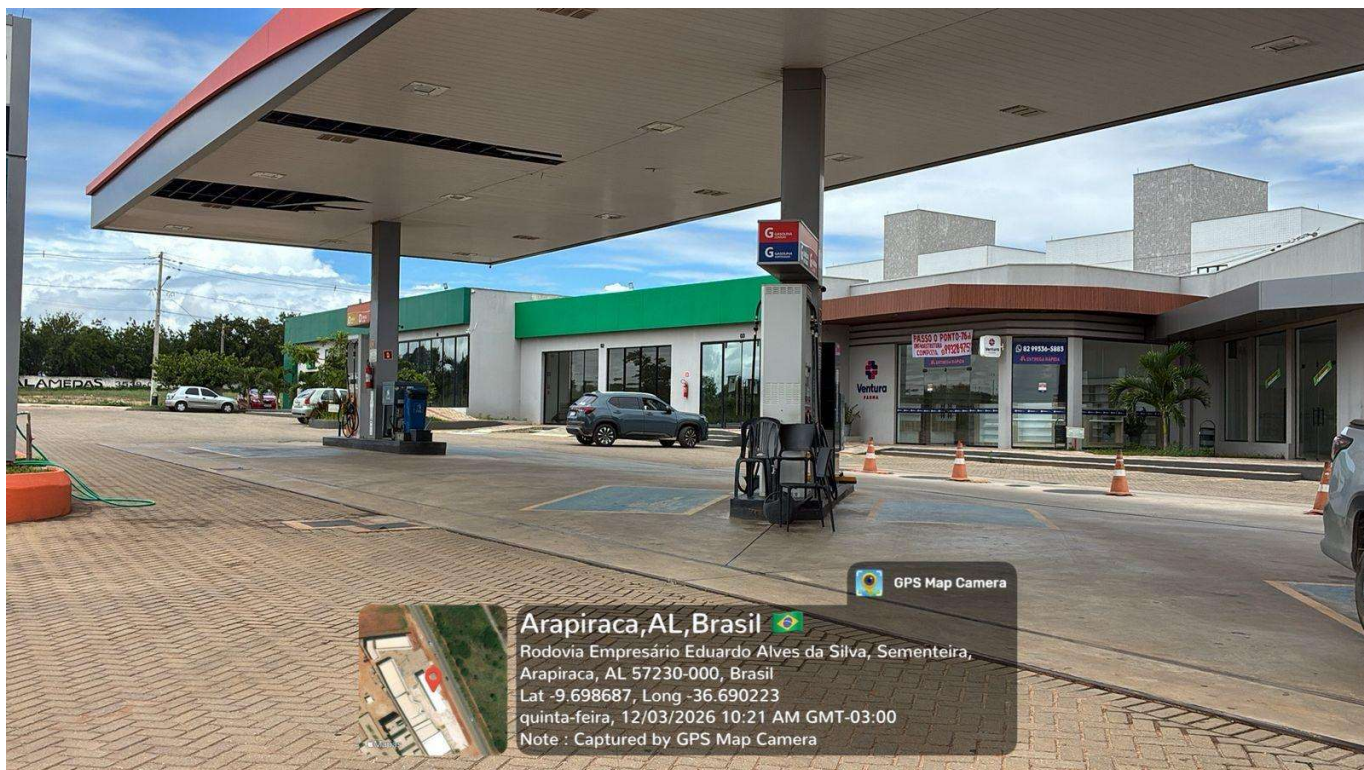
O terreno apresenta uma área total construída de 3.003,17m² e uma área coberta entre blocos de apoio e bombas de 3.350,62 m².

Área devidamente registrada no LIVRO 2 – FICHA 01 sob **Matrícula de nº 10.287** nos serviços Registrais do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas.

4- Vistoria

Esta Perita esteve in loco no dia 09 de março de 2026 às 16h. As fotos inseridas a baixo foram produzidas neste evento e transmitem melhor o breve relato.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



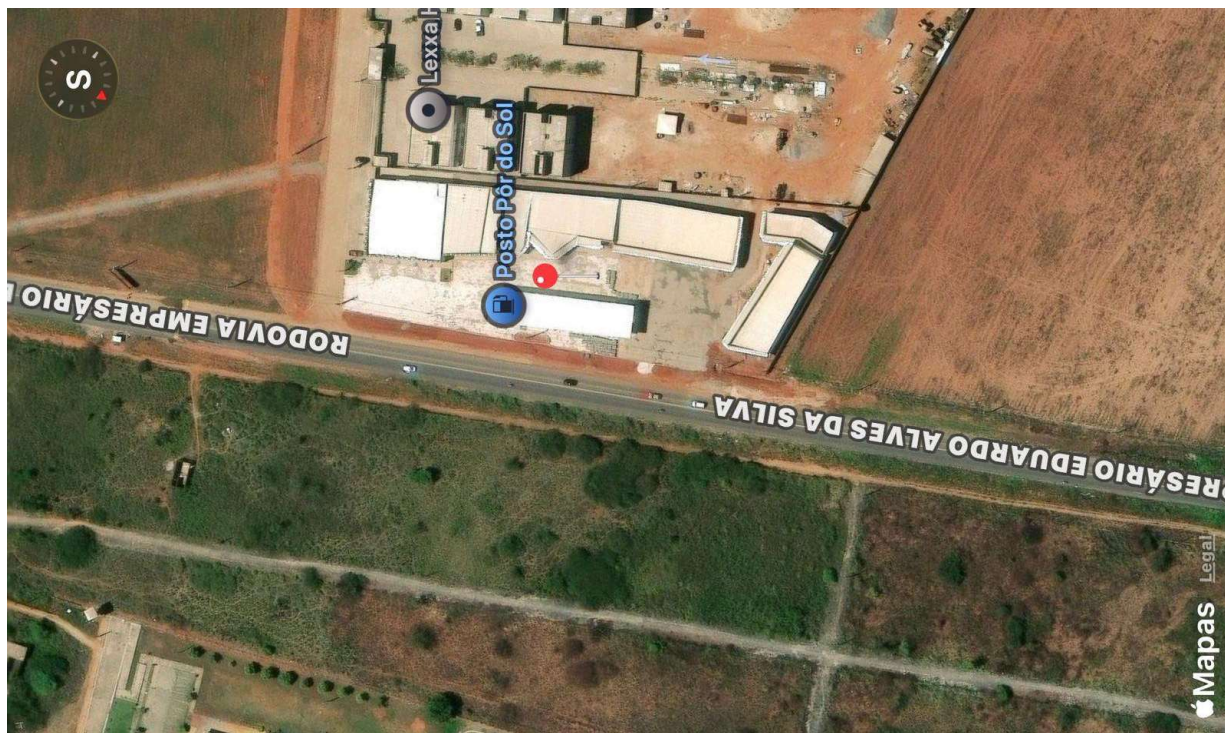




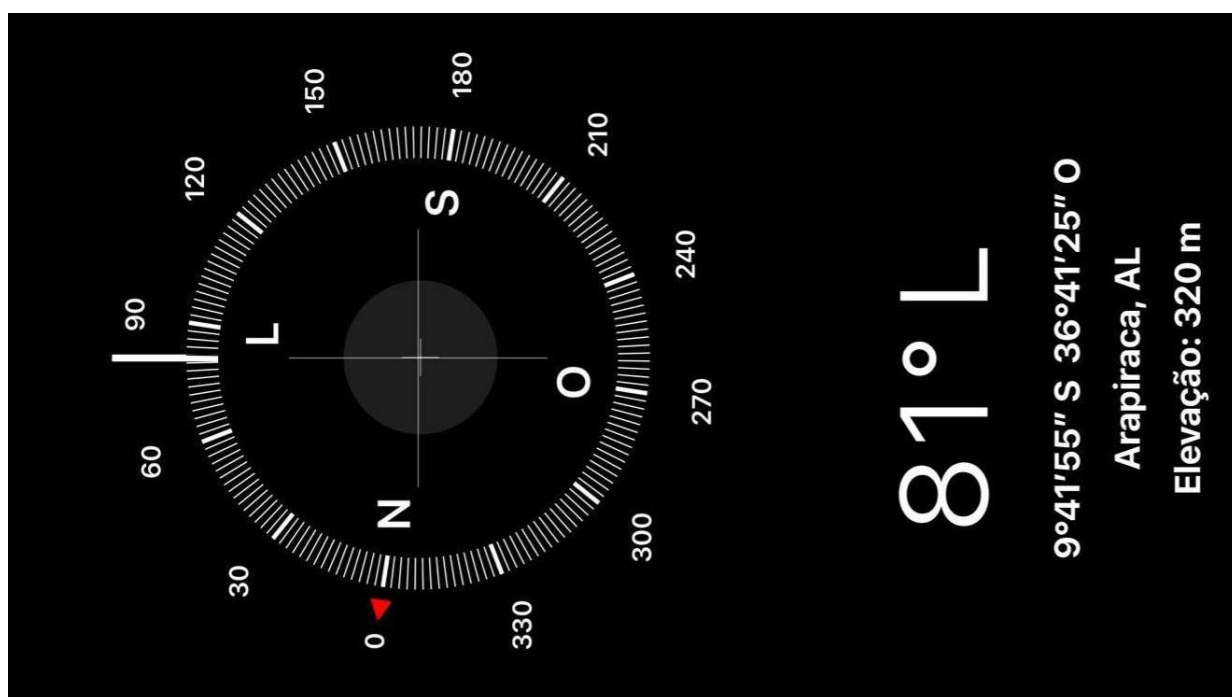




5- Mapa de Localização



5.1 Coordenadas da Área



6- Pesquisa de Mercado

Para elaboração da pesquisa foram considerados, áreas em oferta na mesma região onde se encontra o Objeto desta Avaliação, o que permitiu a obtenção de 06 elementos em oferta de venda. (Relação dos imóveis amostrados para comparação- anexo)

7- Critério utilizado e Método empregado

Esta Perita para localizar o valor do **AOA** o **Método Comparativo Direto** com homogeneização por fatores para se apurar o valor do terreno expropriado, tudo isso conforme descrito na Norma da brasileira NBR-14653-2. Por este método, um imóvel pode ser avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Os dados amostrais desta avaliação foram tratados considerando o fator oferta.

8- Segue anexos a este Laudo:

1 – Amostras para a comparação

2 - Certidão de Ônus Atualizada

3 – Carteira Profissional da Perita

4- Declaração da Avaliação

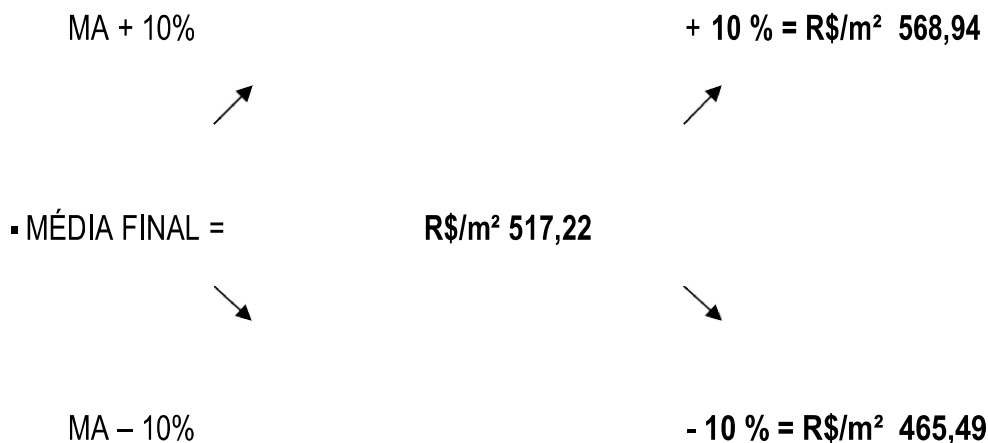
ANEXO 1 - Amostras para comparação.

QUADRO AMOSTRAL COM VALOR DO M² DO TERRENO (em oferta)

| PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO | | | | | |
|---|---------------------------|--------------|-------|--------------------|-------------|
| Nº | Bairro | Valor Global | Area | R\$/m ² | Fonte |
| 01 | Bom Sucesso/Tucano | 120.000,00 | 200 | 600,00 | OLX |
| 02 | Bom Sucesso/Tucano | 110.000,00 | 200 | 550,00 | OLX |
| 03 | Bom Sucesso/Val Paraíso | 110.000,00 | 200 | 550,00 | ZAP IMOVEIS |
| 04 | Bom Sucesso/Val Paraíso | 380.000,00 | 1.500 | 253,33 | Particular |
| 05 | Bom Sucesso/Fazenda Velha | 250.000,00 | 500 | 500,00 | Romulo |

| | | | | | |
|----|-------------|------------------|---------|----------|------------|
| 06 | Bom sucesso | 130.000,00 | 200 | 650,00 | OLX |
| | | | TOTAL → | 3.103,33 | |
| | | MÉDIA ARITMÉTICA | | 517,22 | M² TERRENO |

| | |
|---|--|
| <p>MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² 3.103,33</p> <p>MA = <u>SOMA DO R\$/ m² DAS 06 AMOSTRAS Nº</u></p> <p>DAS AMOSTRAS = 06</p> | <p>MA = <u>R\$/m² 3.103,33</u> = R\$/m² 517,22</p> <p>06</p> <p>MA = R\$/m² 3.103,33/6 = 517,22</p> |
|---|--|



HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS PESQUISADAS – TRATAMENTO DE FATORES

Esta Perita não eliminará nem uma das amostras colhidas, por entender que nem uma representa anomalias .

QUADRO AMOSTRAL COM VALOR DO M² DA CONSTRUÇÃO – MÉDIO PADRÃO (em oferta)

| PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO | | | | | |
|---|--------------|--------------|------------------|--------------------|---------------------------|
| Nº | Bairro | Valor Global | Area | R\$/m ² | Fonte |
| 01 | Massaranduba | 327.433,12 | 120 | 2.728,60 | Caixa / Flor de Maria |
| 02 | Massaranduba | 450.000,00 | 135 | 3.333,33 | Sérgio/Flor de Maria |
| 03 | Massaranduba | 180.000,00 | 60 | 3.000,00 | Viva Real |
| 04 | Massaranduba | 240.000,00 | 65 | 3.692,30 | Viva Real |
| 05 | Massaranduba | 390.000,00 | 110 | 3.545,45 | Viva Real |
| 6 | Massaranduba | 320.000,00 | 100 | 3.200,00 | Viva Real |
| | | | TOTAL → | 19.499,68 | |
| | | | MEDIA ARITMETICA | 3.249,94 | M ² CONSTRUÇÃO |

| | |
|---|--|
| <p>MEDIA ARITMETICA = Valor Médio/m² 19.499,68</p> <p>MA = SOMA DO R\$/ m² DAS 06 AMOSTRAS Nº</p> <p>DAS AMOSTRAS = 06</p> | <p>MA = R\$/m² 19.499,68 = R\$/m² 3.249,94</p> <p>06</p> <p>MA = R\$/m² 19.499,68 = 3.249,94</p> |
|---|--|

| | |
|-----------------|--------------------------------------|
| MA + 10% | + 10 % = R\$/m ² 2.165,17 |
| ↗ | ↗ |
| • MÉDIA FINAL = | R\$/m ² 1.968,34 |
| ↘ | ↘ |
| MA – 10% | - 10 % = R\$/m ² 1.771,50 |

Para considerarmos o valor do m² da construção, será obviamente necessário utilizarmos uma porcentagem de aproximadamente 39,4% por se tratar de que o quadro amostral foi encontrado valores do m² para padrão residencial, e no caso em questão estamos tratando de valores do m² tipo galpões/salões.

Para apurarmos o valor do m² da área coberta ente os blocos de apoios e as bombas, utilizarei o valor do m² atual da TABELA CUB ALAGOAS. (A mesma seguira em anexo)

$$M^2 = 1.097,39$$

Vamos aos cálculos:

$$AT \times Vm^2 (7.850,31 \times 517,22) = R\$ 4.060.337,33$$

$$AC \times Vm^2 (3.003,17 \times 1.968,34) = R\$ 5.911.259,63$$

$$ABB \times Vm^2 (3.350,62 \times 1.097,39) = 3.676.936,88$$

ANEXO 2 – Certidão de ÔNUS Atualizada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 107.287 (até R-2), do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, conforme imagem abaixo:

CNM 002014.2.0107287-75

| | | | |
|---|-------|---|---|
| LIVRO 2 - REGISTRO GERAL | |  | SERVIÇOS REGISTRIS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA - AL |
| | | <i>Incluíssima Barbosa de Almeida</i> Cyra Ribeiro OFICIAL | |
| MATRÍCULA | FICHA | DATA | |
| 107.287 | 01 | | |
| Bel. Cicero Tadeu Ribeiro SUBSTITUTO | | | |
| <p>Consistente de um lote 1A, localizado na Rodovia AL 115, bairro Bom Sucesso, nesta cidade, georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação VI e os vértices encontram-se representados no sistema UTM, referenciadas ao meridiano central -39WGr, tendo como DATUM o sistema SIRGAS 2000 e todas as distâncias, área e perímetro calculados no plano de projeção UTM, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE: Partindo do vértice VI de coordenadas, N= 8927091.9117m, L= 753428.2436m, com a seguinte distância: 127.53m até o vértice VIC, limitando-se à Rodovia AL 115; LADO DIREITO: Partindo do vértice VIC de coordenadas, N= 8926976.6174m, L= 753482.7516m, com a seguinte distância: 50.04m até o vértice V2A, limitando-se com a Rua sob o código municipal 0108/557; FUNDOS: Partindo do vértice V2A de coordenadas, N= 8926951.5919m, L= 753439.4193m, com a distância: 154.97m até o vértice V2 limitando-se ao Lote 1B; LADO ESQUERDO: Partindo do vértice V2 de coordenadas, N= 8927085.9273m, L= 753362.1539m, com a distância: 66,36m até o vértice VI de coordenadas já conhecidas limitando-se ao Sr. Edmilson Castro Alves. Com uma área total de 7.850,31m².</p> <p>PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA, inscrita no CNPJ sob n. 09.416.654/0001-75, sediada à Rua Benjamin Freire de Amorim, n. 1944, bairro Brasília, Arapiraca/AL.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Livro 2, ficha 01, nº. 98.680, em 02/04/2018. Desmembramento averbado em 29/11/2022. Arapiraca, 01 de Dezembro de 2022. Eu, Júlia Marcela Alves Pacheco, auxiliar dos Serviços Registris, o digitei. E eu, <i>Incluíssima Barbosa de Almeida</i> Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.</p> | | | |
| <p>R-1-107.287. Em: 03/01/2023. Protocolo nº. 210.116. Em 03/01/2023. (INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS). Certifico e dou fé que conforme requerimento datado de 17 de Janeiro de 2023, em nome de Por do Sol Comercio de Combustíveis Ltda, assinado pelos sócios Liberto Firmino de Oliveira e Nayara Marques de Oliveira. Certidão de Inteiro Teor, emitida automaticamente em 19/01/2023, por Edvaldo Maiorano de Lima - Secretário Geral da Junta Comercial do Estado de Alagoas e Conforme Contrato Social de Constituição da Sociedade Empresária Limitada, datada de 21/12/2022, a proprietária da (M-107.287), constituiu uma Sociedade Empresária Ltda, sob a denominação de POR DO SOL COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.967.851/0001-34, estabelecida na Rodovia AL - 115, s/n, Lote 01 A, bairro Bom Sucesso, Arapiraca-AL, integralizado as cotas que subscreveram no valor total de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), com o imóvel objeto da presente matrícula estimado em igual valor. INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº. 010806360177, Arapiraca, 23 de Janeiro de 2023. Eu, Claudiane de Moraes, auxiliar dos Serviços Registris, o digitei; E eu, <i>Valter Soares de Almeida</i> Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.</p> | | | |
| <p>R-2-107.287. Em: 28/07/2023. PROTOCOLO Nº 214.765. Em: 28/07/2023. (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO). CREDOR: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, Agência BATALHA situada na PRAÇA DA PENHA, 22, CENTRO, BATALHA-AL. CNPJ/MF 07.237.373/0007-15. EMITENTE/CREDITADO: POR DO SOL COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA, inscrita no CNPJ: 48.967.851/0001-34, com sede na Rodovia AL 115, S/N, LT 01 A, Bom Sucesso, Arapiraca-AL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº. 7.2023.511.26787, emitida em Batalha-AL, em 12/07/2023. VALOR: R\$ 3.121.988,66 (Três Milhões, Cento e Vinte e Um Mil e Novecentos e Oitenta e Oito Reais e Sessenta e Seis Centavos). VENCIMENTO: 12/07/2043. ENCARGOS FINANCEIROS MÍNIMOS E MÁXIMOS: Nos instrumentos de celebração das OPERAÇÕES DERIVADAS poderão ser pactuados encargos financeiros a título de juros remuneratórios que deverão situar-se entre 1% (um por cento) ao ano e 500% (quinhentos por cento) ao ano, os quais poderão ser acrescidos de atualização monetária ou atualização cambial, os(as) quais serão calculados(as), capitalizados(as) e exigidos(as) conforme previsto nos respectivos instrumentos. BEM(NS) VINCULADO(S) EM HIPOTECA - IMÓVEL (EIS) - Para segurança e garantia do pagamento de todas as dívidas decorrentes deste instrumento e de todas as OPERAÇÕES DERIVADAS, inclusive dívidas decorrentes de operações de crédito futuras, independentemente de qualquer novo registro e/ou averbação adicional, o(s) EMITENTE / CREDITADO dá(ão) ao BANCO, em hipoteca de gruu(s) a seguir indicado(s), o(s) seguinte(s) imóvel(éis) de sua propriedade, com todas as instalações e benfeitorias existentes, a saber: Em PRIMEIRO GRAU: o imóvel</p> | | | |



CNM 002014.2.0107287-75

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇOS REGISTRIS - 1º OFÍCIO
ARAPIRACA - ALAGOAS

MATRÍCULA

107.287

FICHA

01

VERSO

objeto da presente matrícula, avaliado em R\$ 1.820.000,00 (Hum Milhão e Oitocentos e Vinte Mil Reais), juntamente com as benfeitorias que serão construídas com os recursos a serem contratados através de operação derivada e/ou com recursos próprios, avaliado em R\$ 1.301.988,66 (Hum Milhão, Trezentos e Um Mil e Novecentos e Oitenta e Oito Reais e Sessenta e Seis Centavos). **FORMA DE PAGAMENTO:** O EMITENTE/CREDITADO pagará os valores correspondentes aos créditos utilizados e devidos em decorrência da utilização do limite de crédito concedido nesta CCB, os quais são líquidos, certos e exigíveis, nas datas e valores que vierem a ser estabelecidos no instrumento de formalização de cada OPERAÇÃO DERIVADA. **PRAÇA DE PAGAMENTO** - O EMITENTE/CREDITADO pagará todas as responsabilidades decorrentes de cada OPERAÇÃO DERIVADA no local indicado no instrumento de formalização da respectiva OPERAÇÃO DERIVADA, ou onde o crédito for cobrado ou reclamado pelo BANCO. Arapiraca, 02 de Agosto de 2023. Eu, Júlia Marcela Alves Pacheco, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu, Júlia Marcela Alves Pacheco Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fê.



-- CONTINUAÇÃO DA CERTIDÃO --

Continuação da certidão de Inteiro Teor da matrícula 107.287 (até R-2).

O referido é verdade e dou-fé.

Arapiraca - AL, 17 de Março de 2026.

| | |
|-----------------------------|--|
| CYRA RIBEIRO:06115748453 | Digitally signed by CYRA RIBEIRO:06115748453 DN: cn=CYRA RIBEIRO:06115748453,ou=12489837000125, o=ICP-Brasil,c=BR Date: 2026.03.17 15:15:24 -0300 |
|-----------------------------|--|

Cyra Ribeiro
Oficiala

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que a presente certidão reproduz o inteiro da matrícula a qual se refere, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certidão específica pelo oficial, nos termos do art. 19, § 1º, da Lei n.º 6.015/1973.

Declaro que, em cumprimento às normativas vigentes, foi realizada a consulta do CNPJ **48.967.851/0001-34** do proprietário junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB). A referida consulta apresentou resultado **Negativo** e gerou o código Hash de autenticidade **0m82p7xa0f**, comprovando a validação da informação no sistema.



ANEXO 3- Carteira Profissional da Perita



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA RODRIGUES
 Corretora de Imóveis
CRECI-AL 2564
CNAI 13217



Validade: **15/04/2026**

Michelle Andrea dos Santos Oliveira
 Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)



Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 22ª Região/AL



Filiação: MARIA EDILEUZA DOS S. SOUZA
 ENIVALDO ANDRÉ DE OLIVEIRA

Naturalidade: MACEIÓ - AL

IDENTIDADE: 1757235 SSP/AL

Data de nascimento: 27/01/1982

CPF: 008.577.114-74

Data de inscrição no CRECI: 03/12/2010

Data de expedição: 26/03/2025

Formação Específica:
 GESTOR IMOBILIÁRIO
 PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS



Sergio Cabral do Nascimento
 SERGIO CABRAL DO NASCIMENTO
 Presidente do CRECI

Edilson Brasileiro Medeiros
 EDILSON BRASILEIRO MEDEIROS
 Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)

ANEXO 4 – Declaração da Avaliação**Anexo V****C O F E C I****22ª Região - Alagoas****DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Michelle Andrea dos Santos Oliveira Rodrigues, CPF nº 00857711474, RG nº 1757235 SSP/AL, CRECI nº 2564, Endereço: Rua: José Cícero de Queiroz 1024 1024 Santa Esmeralda, Arapiraca-AL. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: POR DO SOL GESTÃO LTDA

ARAPIRACA-AL , 16 de Março de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 126884



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 126884, 16 de Março de 2026

Observações finais:

Topografia da área: Plano - Características do lote: Com construção

Quantidade de Frentes: 01 - Tipo de ocupação: Comercial

Geometria : Plana - Uso do Imóvel: Urbano

Rede de água potável – Sim - Rede Elétrica: Sim - Iluminação Pública: Sim

Cumprindo todas as diligências e observações, assim concluo:


| |
|--|
| <p>É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE OS VALORES DE MERCADO PARA O TERRENO AVALIANDO SÃO:</p> |
| <p>VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:</p> <p>R\$ 13.648.533,84</p> <p>(treze milhões, seiscentos e quarenta e oito mil,quinhentos e trinta e três reais e oitenta e quatro centavos)</p> |
| <p>▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 12.283.680,46</p> |
| <p>▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 15.013.387,22</p> |

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 18 páginas, todas de um lado só, rubricadas pela perita, que subscreve esta última.

Este é o meu parecer.

 Documento assinado digitalmente
MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA ROE
Data: 17/03/2026 17:07:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MICHELLE RODRIGUES

CNAI- 13.217 BR

PERITA JUDICIAL TJ/AL



Contratante: Incorporadora Alamedas Ltda – Em Recuperação Judicial

Michelle Andréa dos Santos Oliveira Rodrigues, corretora de Imóveis CRECI – 2564/AL, inscrita no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Brasil) sob o nº 13.217BR contratada pelo solicitante, após ter completado todas as Diligências e Vistorias ao Objeto da Perícia e Avaliação, e depois de executar exame técnico minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente apresentar ao solicitante este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica conforme se segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(PTAM Nº 16/2026)

Elaborado em conformidade com a Lei nº 13.105/15, Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 001/2011

Objeto da Avaliação: Gleba 02 e Gleba 03 - Incluindo o cálculo do Valor da Terra Nua (VTN)

Consistente de uma **Gleba** de terra lote 02, situada na Lagoa do Capim conhecido por Sementeira, deste Município, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: medindo 139,37 metros, confrontando-se com a Rodovia AL 115; FUNDOS: medindo 13,96 metros, confrontando-se com o lote 03; LADO DIREITO: medindo 180,24 metros, confrontando-se com o lote 03; LADO ESQUERDO: medindo 518,32 metros; confrontando-se com o lote 03 A deste Desmembramento. Com uma área total de 27.201,28m².

A referida Gleba encontra -se devidamente registrada no Livro 2 – Ficha 01 – sob Matrícula de nº 98.681 nos Serviços Registrais do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas.

FICA ENCERRADA A PRESENTE MATRÍCULA CONFORME AV – 1 PASSANDO A SER Nº 113.005

Gleba de lote 03, situada na Rodovia AL 115, Lagoa do Capim conhecido por Sementeira, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: medindo 181,03 metros, confrontando-se com a Rodovia AL 115 FUNDOS: medindo 640,00 metros; confrontando-se com o Sr. Edmilson Castro Alves; LADO DIREITO: medindo 900,00 metros, confrontando-se com o Sr. Agenor Ribeiro Bastos e o Sr. Maciel Sabino da Silva; LADO ESQUERDO: medindo 180,24 metros, confrontando-se com o lote 02 deste Desmembramento, logo após com uma extensão de 92,53 metros, confrontando-se com o lote 02 desse Desmembramento; segue-se na vértice V7 com uma extensão de 327,69 metros, confrontando-se com o lote 01 desse Desmembramento; segue-se até o Vértice V8 com extensãp de 26,15 metros, confrontando-se com o lote 01 desse

Desmembramento; segue-se até o Vértice V9 com extensão de 44,70 metros, confrontando-se com o lote 01desse Desmembramento e por fim segue-se o Vértice V4 na extensão de 535,00 metros, confrontando-se com o Sr. Edmilson Castro Alves. Com área total de 374.931,93m².

A referida Gleba encontra -se devidamente registrada no Livro 2 – Ficha 01 – sob Matrícula de nº 95.215 nos Serviços Registrais do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas.

FICA ENCERRADA A PRESENTE MATRÍCULA CONFORME AV – 1 PASSANDO A SER Nº 113.006

Área da Gleba Avaliada

Conforme registros imobiliários, as glebas em análise possui **área total de 435.130,00m²**. Entretanto, verificou-se que apenas a **área equivalente a 414.184,00m²** encontra-se vinculada à INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA, sendo está a porção efetivamente pertencente à referida empresa.

A diferença entre os valores registrados e a área atribuída à construtora decorre da delimitação jurídica e cadastral constante na matrícula, devendo ser considerada para fins de avaliação e caracterização da propriedade. **Assim, o laudo reconhece a área integral constante no registro**, mas destaca que a titularidade da construtora restringe-se à parcela mencionada.

Objetivo/Finalidade: Pesquisa Mercadológica

Contratante: Incorporadora Alamedas Ltda – Em Recuperação Judicial

CNPJ: 09.416.654/0001-75

Arapiraca, 16 de março de 2026

Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica

Este Laudo Pericial é elaborado: Seguindo o regramento do Artigo 473 da Lei Federal nº 13.105 de 16 de março de 2015; em conformidade o disposto no art. 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978) e submisso as diretrizes constantes nas Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007) assim como o que recomenda o Ato Normativo COFECI 01/2011.

1 – Contratante:

Incorporadora Alamedas Ltda – Em Recuperação Judicial

2- Objetivo/Finalidade

Conforme a contratação deste serviço o Objetivo/Finalidade do presente **Parecer Técnico**, para que através deste se aponte e determine o valor **MERCADOLÓGICO**, das GLEBAS Objeto desta Avaliação (doravante também citado neste Laudo pela sigla **GOA**) descrito no item 3 a seguir. Vale ressaltar aqui que, dentro de um conceito tradicional e segundo a maioria dos Especialistas no assunto de Avaliações Mercadológicas o “Valor de Mercado de um bem” é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente este bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2 – Identificação do Objeto desta Perícia - Incluindo o cálculo do Valor da Terra Nua (VTN)

Consistente de uma **Gleba** de terra lote 02, situada na Lagoa do Capim conhecido por Sementeira, deste Município, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: medindo 139,37 metros, confrontando-se com a Rodovia AL 115; FUNDOS: medindo 13,96 metros, confrontando-se com o lote 03; LADO DIREITO: medindo 180,24 metros, confrontando-se com o lote 03; LADO ESQUERDO: medindo 518,32 metros; confrontando-se com o lote 03 A deste Desmembramento. Com uma área total de 27.201,28m².

A referida Gleba encontra -se devidamente registrada no Livro 2 – Ficha 01 – sob Matrícula de nº 98.681 nos Serviços Registrais do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas.

Gleba de lote 03, situada na Rodovia AL 115, Lagoa do Capim conhecido por Sementeira, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: medindo 181,03 metros, confrontando-se com a Rodovia AL 115 FUNDOS: medindo 640,00 metros; confrontando-se com o Sr. Edmilson Castro Alves; LADO DIREITO: medindo 900,00 metros, confrontando-se com o Sr. Agenor Ribeiro Bastos e o Sr. Maciel Sabino da Silva; LADO ESQUERDO: medindo 180,24 metros, confrontando-se com o lote 02 deste Desmembramento, logo após com uma extensão de 92,53 metros, confrontando-se com o lote 02 desse Desmembramento; segue-se na vértice V7 com uma extensão de 327,69 metros, confrontando-se com o lote 01 desse Desmembramento; segue-se até o Vértice V8 com extensão de 26,15 metros, confrontando-se com o lote 01 desse Desmembramento; segue-se até o Vértice V9 com extensão de 44,70 metros, confrontando-se com o lote 01 desse Desmembramento e por fim segue-se o Vértice V4 na extensão de 535,00 metros, confrontando-se com o Sr. Edmilson Castro Alves. Com área total de 374.931,93m².

A referida Gleba encontra -se devidamente registrada no Livro 2 – Ficha 01 – sob Matrícula de nº 95.215 nos Serviços Registrais do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas.

Áreas das Glebas Avaliadas

Conforme registros imobiliários, as glebas em análise possui área total de 402.133,21 m². Entretanto, verificou-se que apenas a **área de 381.187,10 m²** encontra-se vinculada à **INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA**, sendo está a porção efetivamente pertencente à referida empresa.

A diferença entre os valores registrados e a área atribuída à construtora

decorre da delimitação jurídica e cadastral constante na matrícula, devendo ser considerada para fins de avaliação e caracterização da propriedade. **Assim, o laudo reconhece a área integral constante no registro**, mas destaca que a titularidade da construtora restringe-se à parcela mencionada.

4- Vistoria

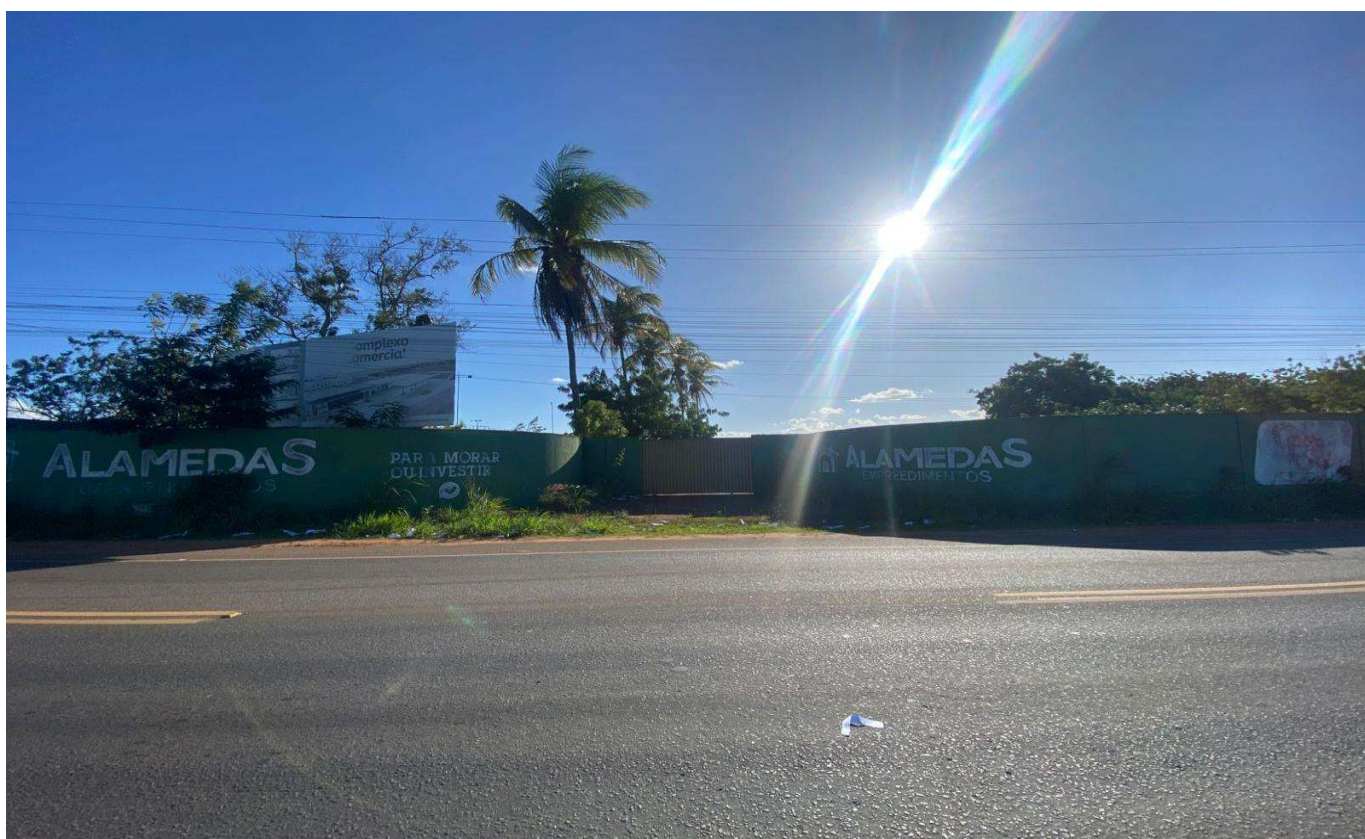
Esta Perita esteve in loco no dia 09 de março de 2026 às 11h. As fotos inseridas a baixo foram produzidas neste evento e transmitem melhor o breve relato.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

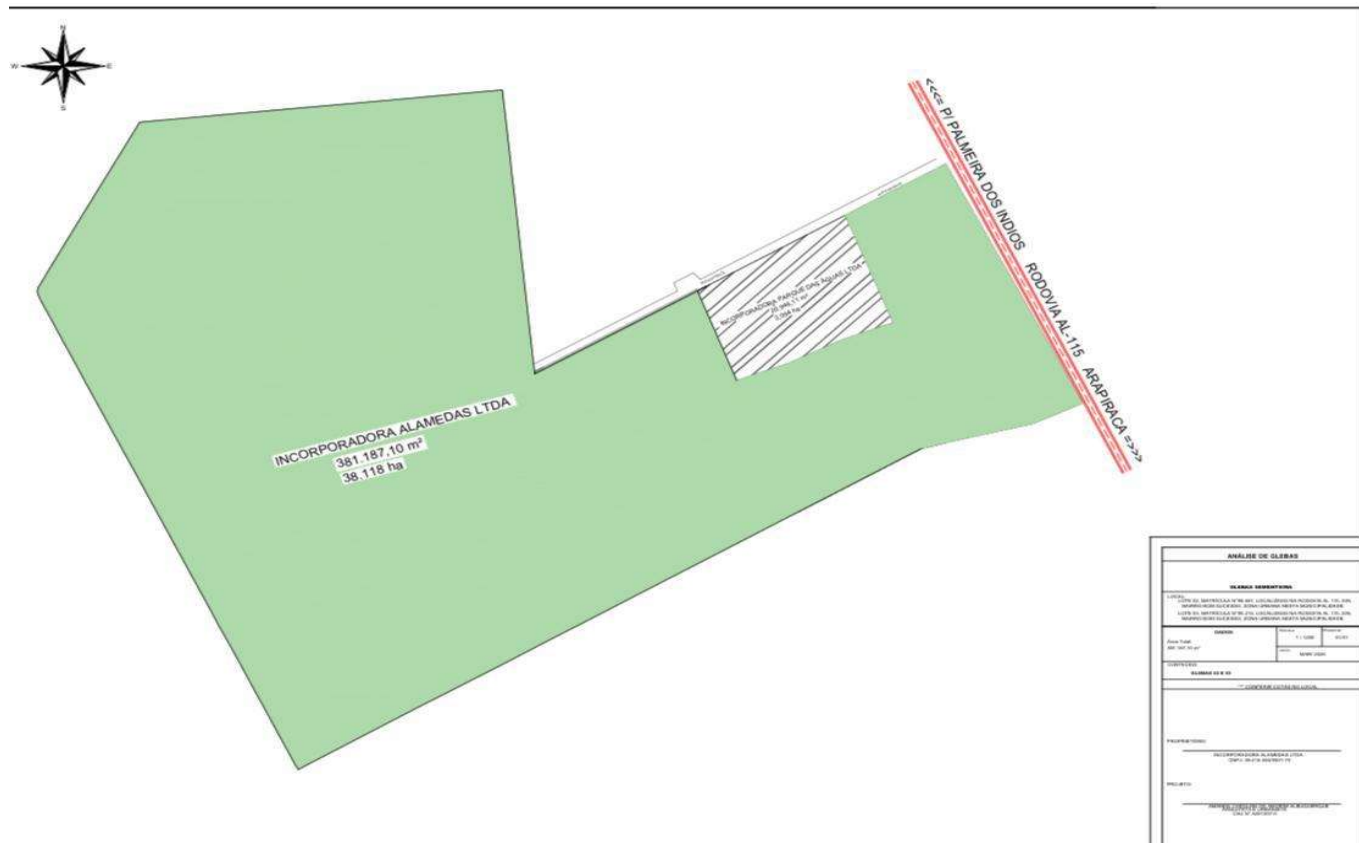




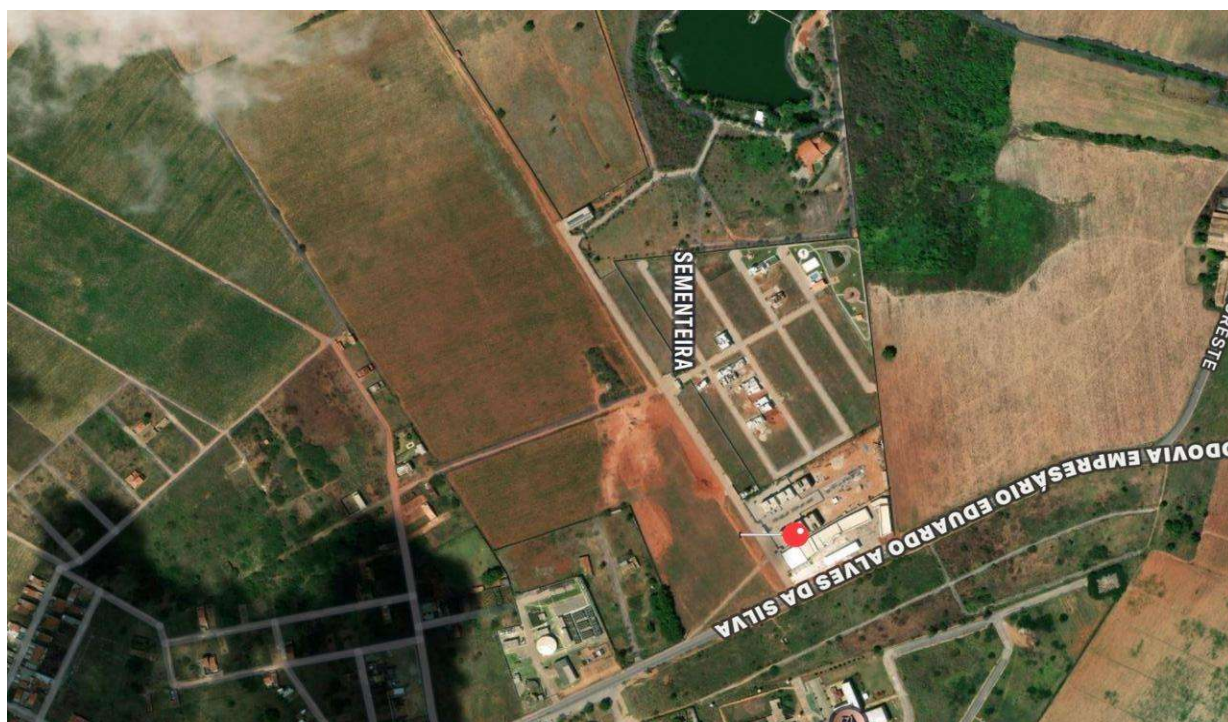




4.1 – Planta Baixa

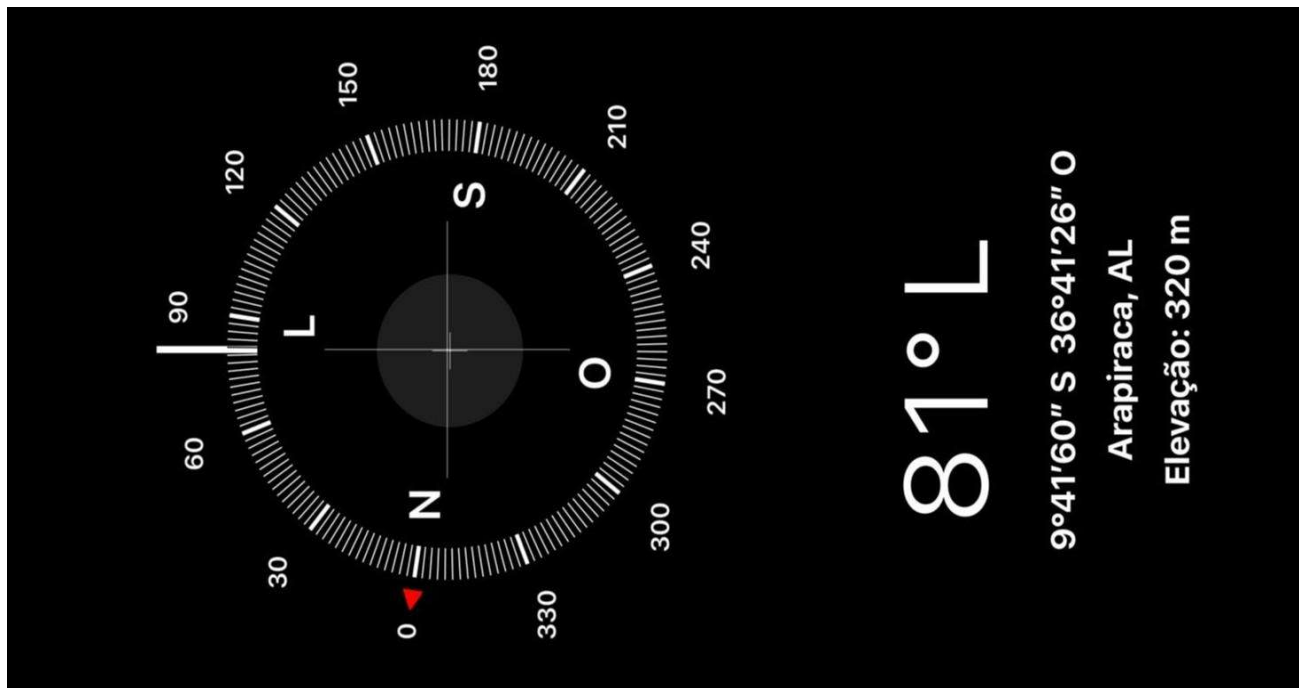


5 - Mapa de Localização

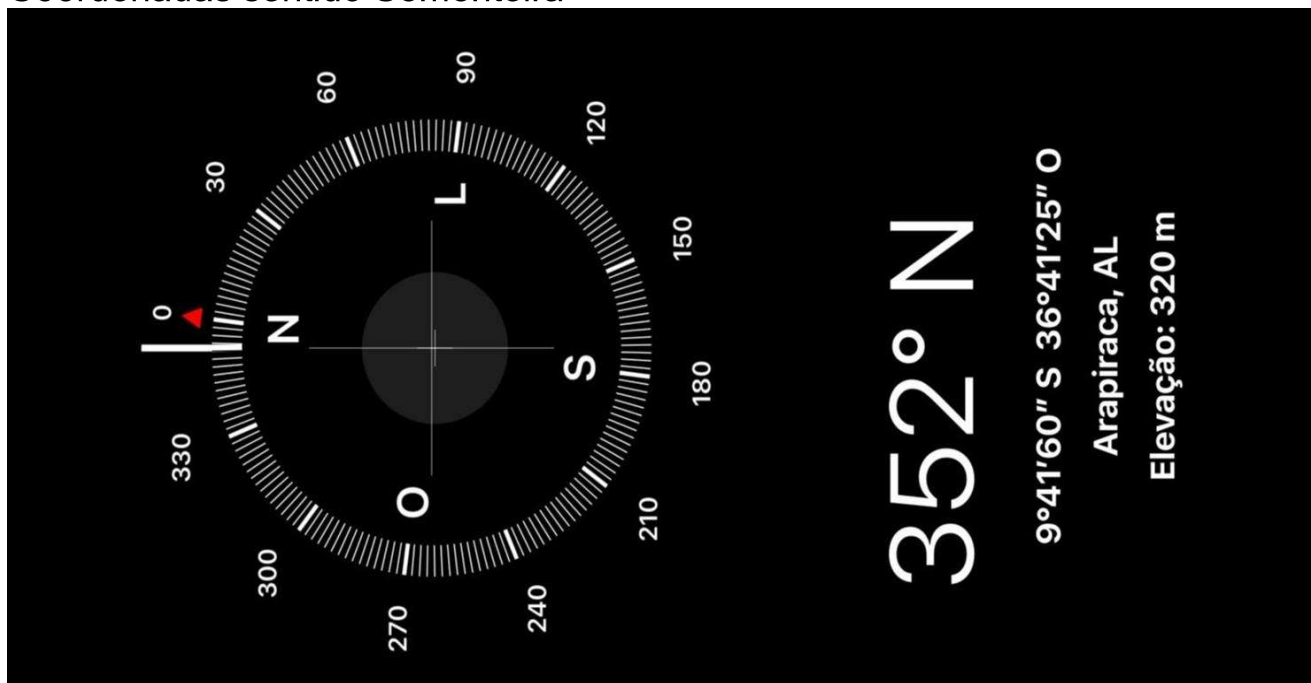


5.1 Coordenadas da gleba

Coordenadas sentido Rodovia AL 115



Coordenadas sentido Sementeira



6- Pesquisa de Mercado

Para elaboração da pesquisa foram considerados, áreas em oferta na mesma região onde se encontra o Objeto desta Avaliação, o que permitiu a obtenção de 06 elementos em oferta de venda. (Relação dos imóveis amostrados para comparação- anexo)

7- Critério utilizado e Método empregado

Esta Perita para localizar o valor do **IOA** o Método Comparativo Direto com homogeneização por fatores para se apurar o valor do terreno expropriado, tudo isso conforme descrito na Norma da brasileira NBR-14653-2. Por este método, um imóvel pode ser avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Os dados amostrais desta avaliação foram tratados considerando o fator oferta.

8- Segue anexos a este Laudo:

1 – Amostras para a comparação

2 - Certidão de Ônus Atualizada

3 — Caarteira Profissional da Perita

4 – Declaração da Avaliação

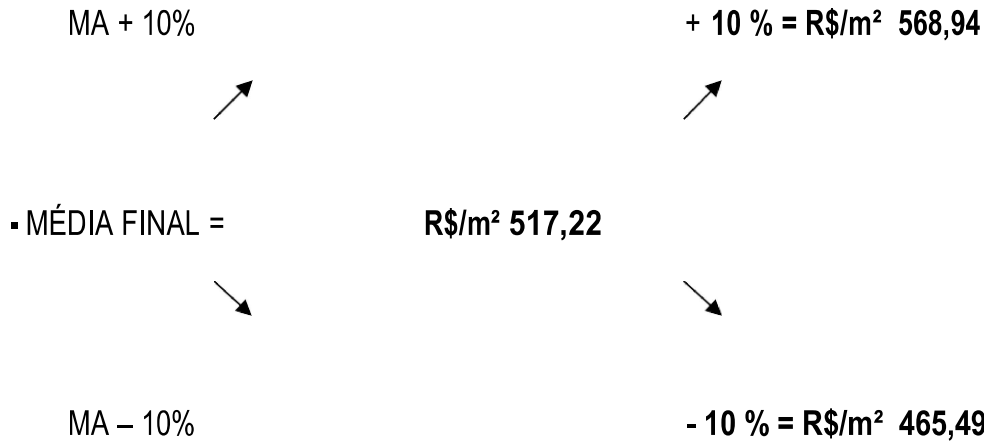
ANEXO 1 - Amostras para comparação.

QUADRO AMOSTRAL COM VALOR DO M² (em oferta)

| PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO | | | | | |
|---|---------------------------|--------------|---------------|--------------------|-------------|
| Nº | Bairro | Valor Global | Area da Gleba | R\$/m ² | Fonte |
| 01 | Bom Sucesso/Tucano | 120.000,00 | 200 | 600,00 | OLX |
| 02 | Bom Sucesso/Tucano | 110.000,00 | 200 | 550,00 | OLX |
| 03 | Bom Sucesso/Val Paraíso | 110.000,00 | 200 | 550,00 | ZAP IMOVEIS |
| 04 | Bom Sucesso/Val Paraíso | 380.000,00 | 1.500 | 253,33 | Particular |
| 05 | Bom Sucesso/Fazenda Velha | 250.000,00 | 500 | 500,00 | Romulo |

| | | | | | |
|----|-------------|------------------|---------|----------|-----|
| 06 | Bom sucesso | 130.000,00 | 200 | 650,00 | OLX |
| | | | TOTAL → | 3.103,33 | |
| | | MEDIA ARITMETICA | | 517,22 | |

| | |
|---|--|
| <p>MEDIA ARITMETICA = Valor Médio/m² 3.103,33</p> <p>MA = <u>SOMA DO R\$/ m² DAS 06 AMOSTRAS N°</u></p> <p>DAS AMOSTRAS = 06</p> | <p>MA = <u>R\$/m² 3.103,33</u> = R\$/m² 517,22</p> <p>06</p> <p>MA = R\$/m² 517,22</p> |
|---|--|



Ajuste para Condição de Terra Nua

Considerando que a área em questão trata-se de TERRA NUA (TN) o valor do m² quadrado aplicado não poderá ser comparado aos de empreendimentos prontos, pois na terra ainda não tem a infraestrutura necessária para se considerar o valor das amostras colhidas acima. Assim, esta Perita buscou mais informações dentro do perímetro que consideramos aceitável e de áreas com características das glebas em evidência.

Diante do expostos, todas as amostras apresentadas no quadro acima, serão consideradas amostras ANÔMALAS.

Quadro de Amostras de áreas com as mesmas característica – Terra Nua

















Glebas com área de 116.000m² **R\$ 10.440.000,00**

Glebas com área de 20.000m² **R\$ 1.800.000,00**

Glebas com 55.000m² **R\$ 4.950.000,00**

Todas pertencentes ao Sr. Josivaldo Nunes da Costa.

Localização: Massaranduba/ Canafístula e Cangandú Arapiraca.

Todas as mostras estão dentro do desejado para que sejam utilizadas como parâmetro para encontrarmos o valor real e aceitável do m².

Ressalto que: As amostras apresentadas, não tem edificação, e nem um tipo de benfeitoria, onde não é o caso das GLEBAS objeto desta avaliação, pois as mesmas encontram-se com grande parte murado, além da área do lago, onde perceptivelmente tende a uma valorização maior, por tanto o valor do m² será considerado 33,33% maior que o valor apurado acima.

Passando assim os valores de R\$ 90,00 (noventa reais) para R\$ 120,00 (cento e vinte reais) por m².

ANEXO 2 – Certidão de ÔNUS Atualizada – Lote 02

CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS

CERTIFICO o teor da Matrícula nº 98.681 (até não consta), do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, conforme imagem abaixo:

| | | | |
|---------------------------------|-------|---|---|
| LIVRO 2 - REGISTRO GERAL | |  | SERVIÇOS REGISTRIS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA - AL |
| MATRÍCULA | FICHA | DATA | <i>Luciano Belmonte da Silva</i> Cyra Ribeiro OFICIAL |
| 98.681 | 01 | | Bel. Cicero Tadeu Ribeiro SUBSTITUTO |

CNIM 002014.2.0098681-91

IMÓVEL Consistente de um lote 02, situado na Lagoa do Capim conhecido por Sementeira, deste município, a referida gleba está Geo-referenciada no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangular Relativas Sistema UTM - Datum SIRGAS2000, referente ao meridiano central 39°00' cuja descrição se inicia no vértice V1 de coordenada Este (x) 753428.2436m e Norte (Y) 8927091.9117m, assinalado em planta anexo, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE - Do vértice V1D, de coordenada UTM E= 753487.8979m e N= 8926965.7321 m, segue até o vértice V1B, de coordenada UTM E= 753547.6845 m e N= 8926838.8440 m, no azimute de 154°45'19", na extensão de 139,37 m, confrontando-se com a Rodovia AL 115; FUNDOS - Do vértice V7, de coordenada UTM E= 753046.1843m e N= 8926694.5065 m, segue até o vértice V7A, de coordenada UTM E= 753039.0498 m e N= 8926706.5105m, no azimute de 329°42'16", na extensão de 13,96 m, confrontando-se com o Lote 03; LADO DIREITO - Do vértice V1B, de coordenada UTM E= 753547.6845 m e N=8926838.8440 m, segue até o vértice V5, de coordenada UTM E= 753377.5626 m, N=8926779.0326 m, no azimute de 250°21'17", na extensão de 180,24 m, confrontando-se com o Lote 03, segue até o vértice V6, de coordenada UTM E= 753329.8682 m e N= 8926858.3224 m, no azimute de 328°58'20", na extensão de 92,53 m, confrontando-se com o Lote 03. Segue até o vértice V7, de coordenada UTM E= 753046.1843m, N= 8926694.5065m, no azimute de 240°044", na extensão de 327,69 m, confrontando-se com o Lote 03, com a soma total de 600,46 m; LADO ESQUERDO - Do vértice V1D, de coordenada UTM E= 753487.8979m e N= 8926965.7321 m, segue até o vértice V7A, de coordenada UTM E= 753039.0498 m e N= 8926706.5105 m, no azimute de 239°59'33", na extensão de 518,32 m, confrontando-se com o Lote 03 A deste Desmembramento. Com área total de 27.201,28 m². Código do Imóvel Rural: 999.946.141.275-0, Mód. Rural (ha): 16.6112. N° de Mód. Rurais: 3,01. Mód. Fiscal (ha): 15,0000. N° de Mód. Fiscais(ha): 3,3333. FMP(ha): 2,00, com área total(ha): 49,9999, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2017. Certidão Negativa de Débitos do Imóvel Rural nº 1DB4.2D2A.4C9B.9A9B, emitida em 05/04/2018, válida até 02/10/2018, NIRF: 8.777.570-0, Certidão Negativa de Débitos do Imóvel Rural nº 4202.58F8.3EEE.82F5, emitida em 05/04/2018, válida até 02/10/2018, NIRF: 8.776.971-9, Certidão Negativa de Débito do IBAMA nº 7388878, emitida em 28/03/2018, válida até 27/04/2018. PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA, inscrita no CNPJ sob n. 09.416.654/0001-75, sediada à Rua Benjamim Freire de Amorim, n. 1944, bairro Brasileira, Arapiraca/AL. REGISTRO ANTERIOR: Livro 2, ficha 01, nº. 98.641, em 05/03/2018. Desmembramento averbado em 02/04/2018, Arapiraca, 09 de Abril de 2018. Eu, Claudiane de Moraes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. Eu, *Luciano Belmonte da Silva*, Oficial subscreevi, conferi e assino dando fé.

AV-1-98.681. PROTOCOLO nº. 238.786. Em: 09/03/2026. **(RETIFICAÇÃO DE ÁREA)**. Certifico e dou fé que conforme requerimento datado de 10 de Fevereiro de 2026, em nome de Incorporadora Alamedas Ltda - EPP, assinado de forma digital por Liberto Firmino de Oliveira, e pelos confrontantes, arquivado nestes serviços registraes. Conforme memorial descritivo, Certificação: n. 7360ed1c-d66c-4cab-b130-e8d4c2b92776, Data Certificação: 10/10/24 09:06h. Data da Geração: 14/10/25 14:38h, assinado digitalmente pelo Sr. André Tenório Damasceno - Arquiteto e Urbanista, Registro nº. A153782-2/AL. Pago a RRT-DO-CAU sob nº. 14841094, datado de 25/11/2024, assinado eletronicamente por André Tenório Damasceno - Arquiteto e Urbanista, de acordo com art. 213 da Lei 10.931/2004, de 02 de agosto de 2004. Segue o imóvel retificado e certificado pelo INCRA com suas medidas e confrontações para a Matrícula, sob n. 113.005. Fica encerrada a presente matrícula. Arapiraca, 13 de Março de 2026. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registraes, o digitei. E eu, *Cyra Ribeiro*, Oficial, subscreevi, conferi e assino dando fé.



Fica encerrada a presente Matrícula de nº 98.681- Passando a ser substituída pela Matrícula de nº 113.005 a seguir:

CNM 002014.2.0113005-90

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇOS REGISTRÁIS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA



MATRÍCULA
113.005

FICHA
01

DATA

Sr. Cicero Tadeu Ribeiro
Cyra Ribeiro
OFICIAL

Bel. Cicero Tadeu Ribeiro
SUBSTITUTO



IMÓVEL Consistente de um lote 02, situado na Rodovia AL-115; Sítio Sementeira, Arapiraca/AL, CEP: 57300-000, georreferenciado no Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000, com as seguintes medidas e confrontações: Código: JPCS-P-1115. Longitude: -36°41'23,245". Latitude: -9°41'57,777". Altitude (m): 312,78. Código: JPCS-P-1116. Azimute: 153°11' Dist. (m): 137,4. Confrontações: Rodovia AL-115; Código: JPCS-P-1116. Longitude: -36°41'21,212". Latitude: -9°42'01,768". Altitude (m): 315,84. Código: JPCS-P-1117. Azimute: 153°34' Dist. (m): 1,94. Confrontações: Rodovia AL-115; Código: JPCS-P-1117. Longitude: -36°41'21,184". Latitude: -9°42'01,824". Altitude (m): 315,82. Código: JPCS-P-1118. Azimute: 248°19' Dist. (m): 202,49. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 95215 | Incorporadora Alamedas Ltda – EPP (Lote 03); Código: JPCS-P-1118. Longitude: -36°41'27,357". Latitude: -9°42'04,258". Altitude (m): 314,76. Código: JPCS-P-1119. Azimute: 329°04' Dist. (m): 92,49. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 95215 | Incorporadora Alamedas Ltda – EPP (Lote 03); Código: JPCS-P-1119. Longitude: -36°41'28,916". Latitude: -9°42'01,675". Altitude (m): 310,87. Código: JPCS-P-1120. Azimute: 239°05' Dist. (m): 327,66. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 95215 | Incorporadora Alamedas Ltda – EPP (Lote 03); Código: JPCS-P-1120. Longitude: -36°41'38,137". Latitude: -9°42'07,154". Altitude (m): 303,76. Código: JPCS-P-1121. Azimute: 329°07' Dist. (m): 13,95. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 95215 | Incorporadora Alamedas Ltda – EPP (Lote 03); Código: JPCS-P-1121. Longitude: -36°41'38,372". Latitude: -9°42'06,764". Altitude (m): 303,78. Código: JPCS-P-1115. Azimute: 59°05' Dist. (m): 537,51. Confrontações: Rua Projetada; Com área de total 2,9793 (ha), Perímetro (m): 1.313,44 m. Conforme memorial descritivo, Certificação: n. 7360ed1c-d66c-4cab-b130-e8d4e2b92776, Data Certificação: 10/10/24 09:06h. Data da Geração: 14/10/25 14:38h, assinado digitalmente pelo Sr. André Tenório Damasceno – Arquiteto e Urbanista, Registro nº. A153782-2/AL. Pago RRT-DO-CAU sob nº. 14841094, datado de 25/11/2024, assinado eletronicamente por André Tenório Damasceno – Arquiteto e Urbanista, de acordo com art. 213 da Lei 10.931/2004, de 02 de agosto de 2004. Código do Imóvel Rural: 999.946.141.275-0. Módulo Rural (ha): 16,0000. Nº Módulos Rurais: 2,50. Módulo Fiscal (ha): 15,0000. Nº de Módulos Fiscais: 2,6809. FMP (ha): 2,00. Área total (ha): 40,2132, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR 2025. Certidão Negativa de Débitos do Imóvel Rural nº F14B.D3AE.53ED.3893, válida até 09/05/2026, emitida em 10/11/2025, CIB: 8.737.579-6. Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Car: Registro no CAR: AL-2700300-53A0.83AB.F170.42C6.8CCB.031F.3737.2835, Data de Cadastro: 11/11/2025, 16:46:49.

PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA, inscrita no CNPJ sob n. 09.416.654/0001-75, sediada à Rua Benjamim Freire de Amorim, n. 1944, bairro Brasileira, Arapiraca/AL.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2, ficha 01, sob nº 98.681, em 02/04/2018. Arapiraca, 13 de Março de 2026.

Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrários, o digitei. E eu *Sr. Cicero Tadeu Ribeiro* Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 §1º Lei 6.015 de 31.12.1973 cujas as buscas e pesquisas foram efetuadas até a presente data

Arapiraca, 13 de Março de 2026

Sr. Cicero Tadeu Ribeiro
OFICIAL

Inclássia Barbosa de Lima Araújo
CPF: 057.232.874-51
Substituta



Poder Judiciário de Alagoas

Selo Digital Cert. e Av./Marrom
AGR45230-2ZZY
13/03/2026 16:41
Doc. Solicitante: **6.654/0001-75
Consulte: <https://selo.tjal.jus.br>

SERVIÇO DO 1º OFÍCIO
Notas, Registros Imobiliários
Títulos e Documentos.


Cyra Ribeiro - Oficial e Tabellã
Bel. Cicero Tadeu Ribeiro - Substituto
Rua Lúcio Roberto, 43 - Centro

Arapiraca - AL - Fone: (82) 3521-2570

Emplacamentos Cobrados

38,52

ANEXO 2 – Certidão de ÔNUS Antiga (11.03.2025) – Lote 03

| | | | |
|---------------------------------|-----------|---|---|
| LIVRO 2 - REGISTRO GERAL | |  | SERVIÇOS REGISTRÁIS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA - AL |
| MATRÍCULA | FICHA | DATA | <u>Cyra Ribeiro</u> OFICIAL |
| 95.215 | 01 | | Bel. Cícero Tadeu Ribeiro SUBSTITUTO |

Matrícula nº 95215, de 07 de Junho de 2016

IMÓVEL Consistente de um Lote 03, situado na Rodovia AL 115, Lagoa do Capim conhecido por Sementeira, deste município, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE - Do vértice V1B de coordenada UTM E= 753547.6845m e N= 8926838.8440m, segue até o vértice V2, de coordenada UTM E= 753624.8750m e N= 8926674.8945m, no azimute de 154°45'19", na extensão de 181,06m, confrontando-se com a Rodovia AL 115; FUNDOS - Do vértice V3, de coordenada UTM E= 752761.4374m, N= 8926420.9741m, segue até o vértice V4, de coordenada UTM E= 752511.8694m e N= 8927010.3091m, no azimute de 337°2'55", na extensão de 640,00 m, confrontando-se com o Senhor Edmilson Castro Alves; LADO DIREITO - Do vértice V2, de coordenada UTM E= 753624.8750 m e N= 8926674.8945m, segue até o vértice V3, de coordenada UTM E= 752761.4374m e N= 8926420.9741m, no azimute de 253°36'44", na extensão de 900,00 m, confrontando-se com o Senhor Agenor Ribeiro Basto e o Senhor Maciel Sabino da Silva; LADO ESQUERDO - Do vértice V1B, de coordenada UTM E= 753547.6845m, N= 8926838.8440m, segue até o vértice V5, de coordenada UTM E= 753377.5626m e N= 8926779.0326m, no azimute de 250°37'46", na extensão de 180,24 m, confrontando-se com o Lote 02 deste desmembramento, segue até o vértice V6, de coordenada UTM E=753330.0232m e N= 8926858.4186m, no azimute de 328°58'20", na extensão de 92,53 m, confrontando-se com o Lote 02 deste desmembramento, segue até o vértice V7, de coordenada UTM E= 753046.1843m e N= 8926694.5065m, no azimute de 239°59'36", na extensão de 327,69 m, confrontando-se com o Lote 01 deste desmembramento, segue até o vértice V8, de coordenada UTM E= 753033.6871m e N= 8926717.4866m, no azimute de 331°27'40", na extensão de 26,15 m, confrontando-se com o Lote 01 deste desmembramento, segue até o vértice V9, de coordenada UTM E= 753071.4547m e N= 8926739.6556m, no azimute de 59°35'44", na extensão de 44,70 m, confrontando-se com o Lote 01 deste desmembramento, segue até o vértice V4A, de coordenada UTM E= 753044.8119m e N= 8927057.1923m, no azimute de 355°16'37", na extensão de 318,55 m, confrontando-se com o Lote 01 deste desmembramento, segue até o vértice V4, de coordenada UTM E= 752511.8694m e N= 8927010.3091m, no azimute de 264°58'19", na extensão de 535,00 m, confrontando-se com o Senhor Edmilson Castro Alves. Com área de 374.931,93m².

Código do Imóvel Rural: 999.946.141.275-0, Mod. Rural (ha): 10,0806. Nº de Mod. Rurais: 4,96. Mod. Fiscal (ha): 15,0000. Nº de Mod. Fiscais(ha): 3,3333. FMP(ha): 2,0, com área total(ha): 50,0000, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2014 / 2013 / 2012 / 2011 / 2010. Certidão Negativa de Débitos do Imóvel Rural nº 63E5.176F.A518.9787, válida até 26/10/2016, emitida em 29/04/2016, NIRF: 8.737.579-6, Certidão Negativa de Débito do IBAMA nº 5823732, emitida em 24/05/2016, válida até 23/06/2016.

PROPRIETARIA: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA, inscrita no CNPJ sob n. 09.416.654/0001-75, sediada à Rua Benjamim Freire de Amorim, n. 1944, bairro Brasileira, Arapiraca/AL.


REGISTRO ANTERIOR: Livro 2, ficha 01, nº. 49.990, em 02/03/2016. Desmembramento averbado em 07/06/2016. Arapiraca, 08 de Junho de 2016. Eu, Guttemberg Santos Dantas, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. Eu, Cyra Ribeiro Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

CNM 002014.2.0095215-13

ANEXO 2 – Certidão de ÔNUS Atualizada – Lote 03

CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS

CERTIFICO o teor da Matrícula nº 95.215 (até AV-1), do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, conforme imagem abaixo:

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| LIVRO 2 - REGISTRO GERAL |  | SERVIÇOS REGISTRIS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA - AL |
| MATRÍCULA 95.215 | FICHA 01 | DATA <i>9 de Maio de 2016</i> |
| | | OFICIAL Bel. Cleo Tadeu Ribeiro SUBSTITUTO |

CNM 002014.2.0095215-13

Matrícula nº 95215, de 07 de Junho de 2016

IMÓVEL Consistente de um Lote 03, situado na Rodovia AL 115, Lagoa do Capim conhecido por Sementeira, deste município, com as seguintes medidas e confrontações: FRENTE - Do vértice V1B de coordenada UTM E= 753547.6845m e N= 8926838.8440m, segue até o vértice V2, de coordenada UTM E= 753624.8750m e N= 8926674.8945m, no azimute de 154°45'19", na extensão de 181,06m, confrontando-se com a Rodovia AL 115; FUNDOS - Do vértice V3, de coordenada UTM E= 752761.4374m, N= 8926420.9741m, segue até o vértice V4, de coordenada UTM E= 752511.8694m e N= 8927010.3091m, no azimute de 337°2'55", na extensão de 640,00 m, confrontando-se com o Senhor Edmilson Castro Alves; LADO DIREITO - Do vértice V2, de coordenada UTM E= 753624.8750 m e N= 8926674.8945m, segue até o vértice V3, de coordenada UTM E= 752761.4374m e N= 8926420.9741m, no azimute de 253°36'44", na extensão de 900,00 m, confrontando-se com o Senhor Agenor Ribeiro Basto e o Senhor Maciel Sabino da Silva; LADO ESQUERDO - Do vértice V1B, de coordenada UTM E= 753547.6845m, N= 8926838.8440m, segue até o vértice V5, de coordenada UTM E= 753377.5626m e N= 8926779.0326m, no azimute de 250°37'46", na extensão de 180,24 m, confrontando-se com o Lote 02 deste desmembramento, segue até o vértice V6, de coordenada UTM E= 753330.0232m e N= 8926858.4186m, no azimute de 328°58'20", na extensão de 92,53 m, confrontando-se com o Lote 02 deste desmembramento, segue até o vértice V7, de coordenada UTM E= 753046.1843m e N= 8926694.5065m, no azimute de 239°59'36", na extensão de 327,69 m, confrontando-se com o Lote 01 deste desmembramento, segue até o vértice V8, de coordenada UTM E= 753033.6871m e N= 8926717.4866m, no azimute de 331°27'40", na extensão de 26,15 m, confrontando-se com o Lote 01 deste desmembramento, segue até o vértice V9, de coordenada UTM E= 753071.4547m e N= 8926739.6556m, no azimute de 59°35'44", na extensão de 44,70 m, confrontando-se com o Lote 01 deste desmembramento, segue até o vértice V4A, de coordenada UTM E= 753044.8119m e N= 8927057.1923m, no azimute de 355°16'37", na extensão de 318,55 m, confrontando-se com o Lote 01 deste desmembramento, segue até o vértice V4, de coordenada UTM E= 752511.8694m e N= 8927010.3091m, no azimute de 264°58'19", na extensão de 535,00 m, confrontando-se com o Senhor Edmilson Castro Alves. Com área de 374.931,93m².

Código do Imóvel Rural: 999.946.141.275-0, Mod. Rural (ha): 10,0806, Nº de Mod. Rurais: 4,96, Mod. Fiscal (ha): 15,0000, Nº de Mod. Fiscais(ha): 3,3333, FMP(ha): 2,0, com área total(ha): 50,0000, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2014 / 2013 / 2012 / 2011 / 2010, Certidão Negativa de Débitos do Imóvel Rural nº 63E5.176F.A518.9787, válida até 26/10/2016, emitida em 29/04/2016, NIRE: 8.737.579-6, Certidão Negativa de Débito do IBAMA nº 5823732, emitida em 24/05/2016, válida até 23/06/2016.

PROPRIETARIA: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA, inscrita no CNPJ sob n. 09.416.654/0001-75, sediada à Rua Benjamim Freire de Amorim, n. 1944, bairro Brasiliana, Arapiraca/AL.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2, ficha 01, nº. 49.990, em 02/03/2016. Desmembramento averbado em 07/06/2016. Arapiraca, 08 de Junho de 2016. Eu, Guttenberg Santos Dantas, auxiliar dos Serviços Registris, o digitei. Eu, *Bel. Cleo Tadeu Ribeiro* Oficial subscrevi, conferi e assino dando fé.

AV-1-95.215. PROTOCOLO nº. 238.789. Em: 09/03/2026. **(RETIFICAÇÃO DE ÁREA)**. Certifico e dou fé que conforme requerimento datado de 10 de Fevereiro de 2026, em nome de Incorporadora Alamedas Ltda - EPP, assinado de forma digital por Liberto Firmino de Oliveira, e pelos confrontantes, arquivado nestes serviços registris. Conforme memorial descritivo, Certificação: n. 5779de0-4a27-47d3-af7a-37b1535110fa, Data Certificação: 10/10/24 11:31h. Data da Geração: 02/03/26 00:14h, assinado digitalmente pelo Sr. André Tenório Damasceno – Arquiteto e Urbanista, Nº, do Registro: A153782-2. Pago RRT-DO-CAU sob nº. 14841285, datado de 10/02/2026, assinado eletronicamente por André Tenório Damasceno – Arquiteto e Urbanista, de acordo com art. 213 da Lei 10.931/2004, de 02 de agosto de 2004. Segue o imóvel retificado e certificado pelo INCRA com suas medidas e confrontações para a Matrícula. sob n. 113.006. Fica encerrada a presente matrícula. Arapiraca, 13 de Março de 2026. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registris, o digitei. E eu, *Bel. Cleo Tadeu Ribeiro* Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇOS REGISTRAIS - 1º OFÍCIO
ARAPIRACA - ALAGOAS

MATRÍCULA
95.215

FICHA
01
VERSO

CNM 002014.2.0095215-13



-- CONTINUAÇÃO DA CERTIDÃO --

Continuação da certidão de Ônus Reais da matrícula 95.215 (até AV-1).

Certifico para os devidos fins de direito não consta prenotado nesta serventia título(s) o(s) qual(is) poderá(ão) gerar modificações no imóvel da presente matrícula, conforme buscas nos livros e indicadores deste Ofício até o dia útil anterior à emissão da presente certidão. **Para efeito de lavratura e atos notarias, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, Art. 1º, do Decreto 93.240, de 09.09.1986. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização, conforme Lei de nº 6.284, de 21.01.2002, do TJ/AL. Dou fé.**

O referido é verdade e dou-fé.

Arapiraca - AL, 16 de Março de 2026.

| | |
|-----------------------------|--|
| CYRA RIBEIRO:06115748453 | Digitally signed by CYRA RIBEIRO:06115748453 DN: cn=CYRA RIBEIRO:06115748453,ou=1248983700 0125,o=ICP-Brasil,c=BR Date: 2026.03.16 14:41:52 -0300 |
|-----------------------------|--|

Cyra Ribeiro
 Oficiala

Declaro que, em cumprimento às normativas vigentes, foi realizada a consulta do CNPJ **09.416.654/0001-75** do proprietário junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB). A referida consulta apresentou resultado **Negativo** e gerou o código Hash de autenticidade **e5mbwprw6a**, comprovando a validação da informação no sistema.

Poder Judiciário de Alagoas



Selo DigitalCert. e
 Av./Marrom
 AGR45325-Y3S4
 16/03/2026 14:40
 Doc. Solicitante:
 **6.654/0001-75
 Consulte:
<https://selo.tjal.jus.br>



Fica encerrada a presente Matrícula de nº 92.215 - Passando a ser substituída pela Matrícula de nº 113.006 a seguir:

CNM 002014.2.0113006-87

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇOS REGISTRÁIS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA - AL



MATRÍCULA 113.006 FICHA 01

DATA

Cyra Ribeiro
OFICIAL
Bel. Cicero Tadeu Ribeiro
SUBSTITUTO



IMÓVEL Consistente de um lote 03, situado na Rodovia AL-115, Sítio Sementeira, Município de Arapiraca/AL, CEP 57300-000, georreferenciado no Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000, com as seguintes medidas e confrontações: Código: JPCS-P-1122. Longitude: -36°41'37,823". Latitude: -9°41'55,069". Altitude (m): 307,16. Código: JPCS-P-1123. Azimute: 174°14' Dist. (m): 291,51. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 98682 | Incorporadora Alamedas Ltda – EPP (Lote 03 A); Código: JPCS-P-1123. Longitude: -36°41'36,864". Latitude: -9°42'04,509". Altitude (m): 304,74. Código: JPCS-P-1124. Azimute: 59°09' Dist. (m): 12,19. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 98682 | Incorporadora Alamedas Ltda – EPP (Lote 03 A); Código: JPCS-P-1124. Longitude: -36°41'36,520". Latitude: -9°42'04,306". Altitude (m): 304,65. Código: JPCS-P-1125. Azimute: 149°08' Dist. (m): 24,17. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 98682 | Incorporadora Alamedas Ltda – EPP (Lote 03 A); Código: JPCS-P-1125. Longitude: -36°41'36,114". Latitude: -9°42'04,981". Altitude (m): 304,52. Código: JPCS-P-1126. Azimute: 239°08' Dist. (m): 87,2. Confrontações: Rua Projetada; Código: JPCS-P-1126. Longitude: -36°41'38,569". Latitude: -9°42'06,437". Altitude (m): 303,68. Código: JPCS-P-1121. Azimute: 149°09' Dist. (m): 11,71. Confrontações: Rua Projetada; Código: JPCS-P-1121. Longitude: -36°41'38,372". Latitude: -9°42'06,764". Altitude (m): 303,78. Código: JPCS-P-1120. Azimute: 149°07' Dist. (m): 13,95. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 98681 | Incorporadora Alamedas Ltda – EPP (Lote 02); Código: JPCS-P-1120. Longitude: -36°41'38,137". Latitude: -9°42'07,154". Altitude (m): 303,76. Código: JPCS-P-1119. Azimute: 59°05' Dist. (m): 327,66. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 98681 | Incorporadora Alamedas Ltda – EPP (Lote 02); Código: JPCS-P-1119. Longitude: -36°41'28,916". Latitude: -9°42'01,675". Altitude (m): 310,87. Código: JPCS-P-1118. Azimute: 149°04' Dist. (m): 92,49. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 98681 | Incorporadora Alamedas Ltda – EPP (Lote 02); Código: JPCS-P-1118. Longitude: -36°41'27,357". Latitude: -9°42'04,258". Altitude (m): 314,76. Código: JPCS-P-1117. Azimute: 68°19' Dist. (m): 202,49. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 98681 | Incorporadora Alamedas Ltda – EPP (Lote 02); Código: JPCS-P-1117. Longitude: -36°41'21,184". Latitude: -9°42'01,824". Altitude (m): 315,82. Código: JPCS-P-1127. Azimute: 153°28' Dist. (m): 78,07. Confrontações: Rodovia AL-115; Código: JPCS-P-1127. Longitude: -36°41'20,040". Latitude: -9°42'04,098". Altitude (m): 317,16. Código: JPCS-P-1128. Azimute: 153°30' Dist. (m): 130,52. Confrontações: Rodovia AL-115; Código: JPCS-P-1128. Longitude: -36°41'18,131". Latitude: -9°42'07,900". Altitude (m): 315,51. Código: JPCS-P-1129. Azimute: 253°02' Dist. (m): 110,57. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 102458 | Agenor Ribeiro Bastos; Código: JPCS-P-1129. Longitude: -36°41'21,600". Latitude: -9°42'08,949". Altitude (m): 315,01. Código: JPCS-P-1130. Azimute: 347°22' Dist. (m): 30,36. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 102458 | Agenor Ribeiro Bastos; Código: JPCS-P-1130. Longitude: -36°41'21,818". Latitude: -9°42'07,985". Altitude (m): 314,14. Código: JPCS-P-1131. Azimute: 256°39' Dist. (m): 40,06. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 102458 | Agenor Ribeiro Bastos; Código: JPCS-P-1131. Longitude: -36°41'23,097". Latitude: -9°42'08,286". Altitude (m): 314,41. Código: JPCS-P-1132. Azimute: 254°00' Dist. (m): 28,32. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 102458 | Agenor Ribeiro Bastos; Código: JPCS-P-1132. Longitude: -36°41'23,990". Latitude: -9°42'08,540". Altitude (m): 313,04. Código: JPCS-P-1133. Azimute: 238°34' Dist. (m): 146,41. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 102458 | Agenor Ribeiro Bastos; Código: JPCS-P-1133. Longitude: -36°41'28,088". Latitude: -9°42'11,025". Altitude (m): 307,54. Código: JPCS-P-1134. Azimute: 238°45' Dist. (m): 530,34. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 102458 | Agenor Ribeiro Bastos; Código: JPCS-P-1134. Longitude: -36°41'44,365". Latitude: -9°42'20,820". Altitude (m): 285,68. Código: JPCS-P-1135. Azimute: 334°16' Dist. (m): 530,56. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 1019 | Edmilson Castro Alves; Código: JPCS-P-1135. Longitude: -36°41'51,919". Latitude: -9°42'05,264". Altitude (m): 278,36. Código: JPCS-P-1136. Azimute: 334°31' Dist. (m): 72,24. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 1019 | Edmilson Castro Alves; Código: JPCS-P-1136. Longitude: -36°41'52,938". Latitude: -9°42'03,141". Altitude (m): 278,2. Código: JPCS-P-1137. Azimute: 336°37' Dist. (m): 6,45. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 1019 | Edmilson Castro Alves; Código: JPCS-P-1137. Longitude: -36°41'53,022". Latitude: -9°42'02,948". Altitude (m): 278,09. Código: JPCS-P-1138. Azimute: 334°32' Dist. (m): 3,23. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 1019 | Edmilson Castro Alves; Código: JPCS-P-1138. Longitude: -36°41'53,050". Latitude: -9°42'02,847". Altitude (m): 277,96. Código: JPCS-P-1139. Azimute: 359°05' Dist. (m): 3,29. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 1019 | Edmilson Castro Alves; Código: JPCS-P-1139.

CNM 002014.2.0113006-87

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇOS REGISTRAIS - 1º OFÍCIO
ARAPIRACA - ALAGOAS

MATRÍCULA 113.006 FICHA 01 VERSO

Longitude: -36°41'53,052". Latitude: -9°42'02,740". Altitude (m): 278,27. Código: JPCS-P-1140. Azimute: 13°06' Dist. (m): 3,13. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 1019 | Edmilson Castro Alves; Código: JPCS-P-1140. Longitude: -36°41'53,029". Latitude: -9°42'02,641". Altitude (m): 278,01. Código: JPCS-P-1141. Azimute: 27°33' Dist. (m): 216,7. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 1019 | Edmilson Castro Alves; Código: JPCS-P-1141. Longitude: -36°41'49,740". Latitude: -9°41'56,388". Altitude (m): 273,85. Código: JPCS-P-1122. Azimute: 83°38' Dist. (m): 365,54. Confrontações: CNS: 00.201-4 | Mat. 1019 | Edmilson Castro Alves; Com área de total 40,5337 (ha), Perímetro (m): 3.409,17 m. Conforme memorial descritivo, Certificação: n. 577f9de0-4a27-47d3-af7a-37b1535110fa, Data Certificação: 10/10/24 11:31h. Data da Geração: 02/03/26 00:14h, assinado digitalmente pelo Sr. André Tenório Damasceno - Arquiteto e Urbanista, N° do Registro: A153782-2/AL. Pago RRT-DO-CAU sob n°. 14841285, datado de 25/11/2024, assinado eletronicamente por André Tenório Damasceno - Arquiteto e Urbanista, de acordo com art. 213 da Lei 10.931/2004, de 02 de agosto de 2004. Código do Imóvel Rural: 999.946.141.275-0. Módulo Rural (ha): 16,0000. N° Módulos Rurais: 2,50. Módulo Fiscal (ha): 15,0000. N° de Módulos Fiscais: 2.6809. FMP (ha): 2,00. Área total (ha): 40,2132, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2025. Certidão Negativa de Débitos do Imóvel Rural n° F14B.D3AE.53ED.3893, válida até 09/05/2026, emitida em 10/11/2025, CIB: 8.737.579-6. Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Car: Registro no CAR: AL-2700300-53A0.83AB.F170.42C6.8CCB.031F.3737.2835, Data de Cadastro: 11/11/2025, 16:46:49.

PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA, inscrita no CNPJ sob n. 09.416.654/0001-75, sediada à Rua Benjamim Freire de Amorim, n. 1944, bairro Brasileira, Arapiraca/AL.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2, ficha 01, sob n° 95.215, em 07/06/2016. Arapiraca, 13 de Março de 2026. Eu, Renilton de Albuquerque Abrantes, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitei. E eu *[assinatura]* Oficial, subscrevi, conferi e assino dando fé.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 §1º Lei 6.015 de 31.12.1973 cujas as buscas e pesquisas foram efetuadas até a presente data

Arapiraca, 16 de Março de 2026
[assinatura]
OFICIAL

Inêssia Barbosa de Lima Araújo
CPF: 057.232.874-51



Poder Judiciário de Alagoas
Selo Digital Cert. e Av./Marrom
AGR45249-YIBX
16/03/2026 08:20
Doc. Solicitante: **.*6.654/0001-75
Consulte: <https://selo.tjal.jus.br>

SERVIÇO DO 1º OFÍCIO
Notas, Registros Imobiliários
Títulos e Documentos.
Cyra Ribeiro - Oficial e Tabelião
Bel. Cicero Tadeu Ribeiro - Substituto
Rua Lúcio Roberto, 43 - Centro
Arapiraca - AL - Fone: (82) 3521-2570

Emendas Cobradas
38,52

ANEXO 3- Carteira Profissional da Perita



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA RODRIGUES
 Corretora de Imóveis
CRECI-AL 2564
CNAI 13217



Validade: **15/04/2026**

Michelle Andrea dos Santos Oliveira
 Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)



Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 22ª Região/AL



Filiação: MARIA EDILEUZA DOS S. SOUZA
 ENIVALDO ANDRÉ DE OLIVEIRA

Naturalidade: MACEIÓ - AL

IDENTIDADE: 1757235 SSP/AL

Data de nascimento: 27/01/1982

CPF: 008.577.114-74

Data de inscrição no CRECI: 03/12/2010

Data de expedição: 26/03/2025

Formação Específica:
 GESTOR IMOBILIÁRIO
 PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS



Sergio Cabral do Nascimento
 SERGIO CABRAL DO NASCIMENTO
 Presidente do CRECI

Edilson Brasileiro Medeiros
 EDILSON BRASILEIRO MEDEIROS
 Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)

ANEXO 4- Declaração da Avaliação**Anexo V****C O F E C I****22ª Região - Alagoas****DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Michelle Andrea dos Santos Oliveira Rodrigues, CPF nº 00857711474, RG nº 1757235 SSP/AL, CRECI nº 2564, Endereço: Rua: José Cícero de Queiroz 1024 1024 Santa Esmeralda, Arapiraca-AL. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Gleba

Por solicitação de:

Nome do Cliente: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA

ARAPIRACA-AL , 16 de Março de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 126882



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 126882, 16 de Março de 2026

Observações finais:

Topografia da área: Plano - Características do lote: Sem construção

Quantidade de Frentes: 01 - Tipo de ocupação: Comum

Geometria : Regular - Uso do Imóvel: Urbano

Rede de água potável – Sim - Rede Elétrica: Sim - Iluminação Pública: Sim

Cumprindo todas as diligências e observações, assim concluo:


| |
|--|
| <p>É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE OS</p> <p>VALORES DE MERCADO PARA O TERRENO AVALIANDO SÃO:</p> |
| <p>VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:</p> <p>R\$ 49.702.080,00</p> <p>(quarenta e nove milhões, setecentos e dois mil e oitenta reais .)</p> |
| <p>▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 44.731.872,00</p> |
| <p>▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 54.672.288,00</p> |

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 32 páginas, todas de um lado só, rubricadas pela perita, que subscreve esta última.

Este é o meu parecer.

Documento assinado digitalmente
 MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA ROD
Data: 16/03/2026 18:00:55-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

MICHELLE RODRIGUES

CNAI- 13.217 BR

PERITA JUDICIAL TJ/AL



Contratante: Incorporadora Alamedas Ltda – Em Recuperação Judicial

Michelle Andréa dos Santos Oliveira Rodrigues, corretora de Imóveis CRECI – 2564/AL, inscrita no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Brasil) sob o nº 13.217BR contratada pelo solicitante, após ter completado todas as Diligências e Vistorias ao Objeto da Perícia e Avaliação, e depois de executar exame técnico minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente apresentar ao solicitante este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica conforme se segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(PTAM Nº 22/2026)

Elaborado em conformidade com a Lei nº 13.105/15, Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 001/2011

Objeto da Avaliação: Terreno Urbanizado

Consistente de um terreno localizado de lado ímpar da Rua Zeferino Magalhães no município de Arapiraca estado de Alagoas com suas medidas e confrontações: FRENTE: medindo 59,00 metros; FUNDOS: medindo 51,00 metros de um lado com o comprador do outro lado com Pedro Pereira leão e pelos fundos com Agemiro Pereira medindo aproximadamente 30 metros. Com uma área total de 3.009,00m² Registrado sob matrícula 6.112 ficha 1 do Livro 2 no Serviços Registrais do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas.

Objetivo/Finalidade: Pesquisa Mercadológica

Contratante: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

CNPJ: 09.416.654/0001-75

Arapiraca, 17 de março de 2026

Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica

Este Laudo Pericial é elaborado: Seguindo o regramento do Artigo 473 da Lei Federal nº 13.105 de 16 de março de 2015; em conformidade o disposto no art. 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978) e submetido as diretrizes constantes nas Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007) assim como o que recomenda o Ato Normativo COFECI 01/2011.

1 – Contratante:

INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2- Objetivo/Finalidade

Conforme a contratação deste serviço o Objetivo/Finalidade do presente **Parecer Técnico**, para que através deste se aponte e determine o valor **MERCADOLÓGICO**, dos terrenos Objeto desta Avaliação (doravante também citado neste Laudo pela sigla **TOA**) descrito no item 3 a seguir. Vale ressaltar aqui que, dentro de um conceito tradicional e segundo a maioria dos Especialistas no assunto de Avaliações Mercadológicas o “Valor de Mercado de um bem” é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente este bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2- Identificação do Objeto desta Perícia (Terreno urbanizado)

Consistente de um terreno localizado de lado ímpar da Rua Zeferino Magalhães no município de Arapiraca estado de Alagoas com suas medidas e confrontações: FRENTE: medindo 59,00 metros; FUNDOS: medindo 51,00 metros de um lado com o comprador do outro lado com Pedro Pereira leão e pelos fundos com Agemiro Pereira medindo aproximadamente 30 metros. Com uma área total de 3.009,00m² Registrado sob matrícula 6.112 ficha 1 do Livro 2 no Serviços Registrais do 1º Ofício da Comarca de Arapiraca Alagoas.

4- Vistoria

Esta Perita esteve in loco no dia 16 de março de 2026 às 15h. As fotos inseridas a baixo foram produzidas neste evento e transmitem melhor o breve relato.

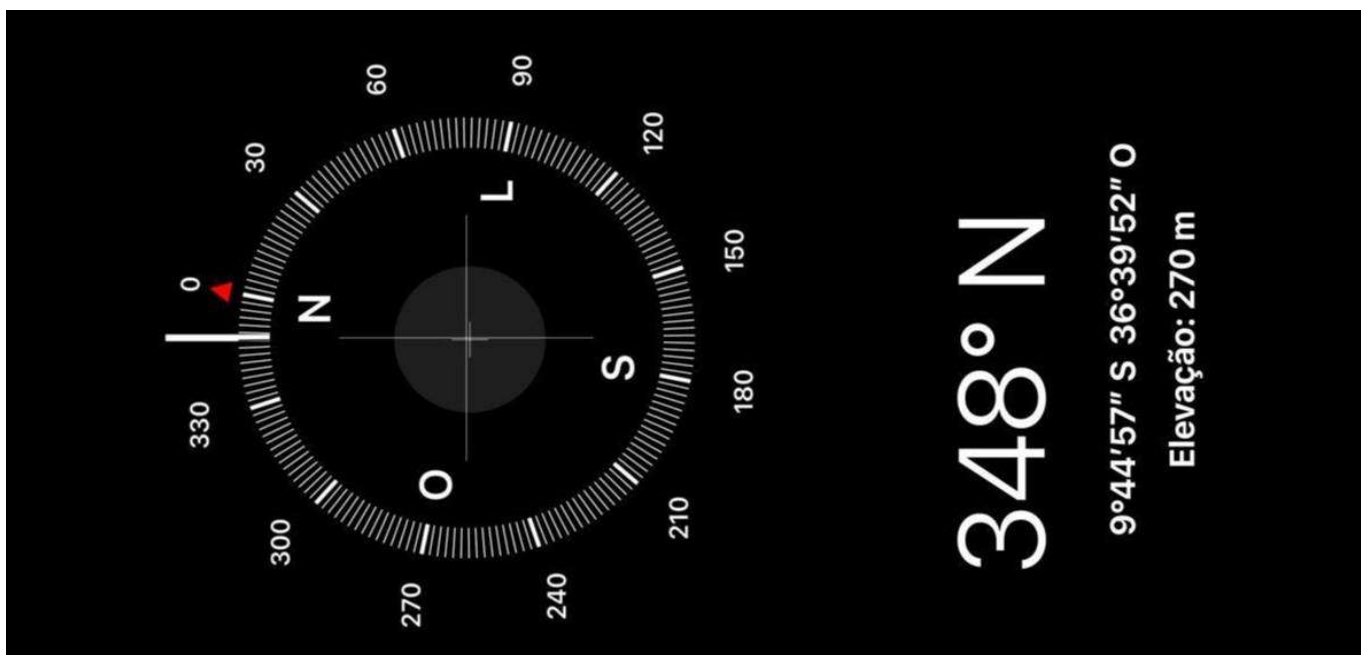
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



4 - Mapa de Localização



5.1 - Coordenadas do Terreno



6- Pesquisa de Mercado

Para elaboração da pesquisa foram considerados, áreas em oferta na mesma região onde se encontra o Objeto desta Avaliação, o que permitiu a obtenção de 03 elementos em oferta de venda. (Relação dos imóveis amostrados para comparação- anexo)

7- Critério utilizado e Método empregado

Esta Perita para localizar o valor do **IOA** o Método Comparativo Direto com homogeneização por fatores para se apurar o valor do terreno expropriado, tudo isso conforme descrito na Norma da brasileira NBR-14653-2. Por este método, um imóvel pode ser avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Os dados amostrais desta avaliação foram tratados considerando o fator oferta.

8- Segue anexos a este Laudo:

1 – Amostras para a comparação

2 – Cessão de Direito

3 – Caarteira Profissional da Perita

4- Declaração da Avaliação

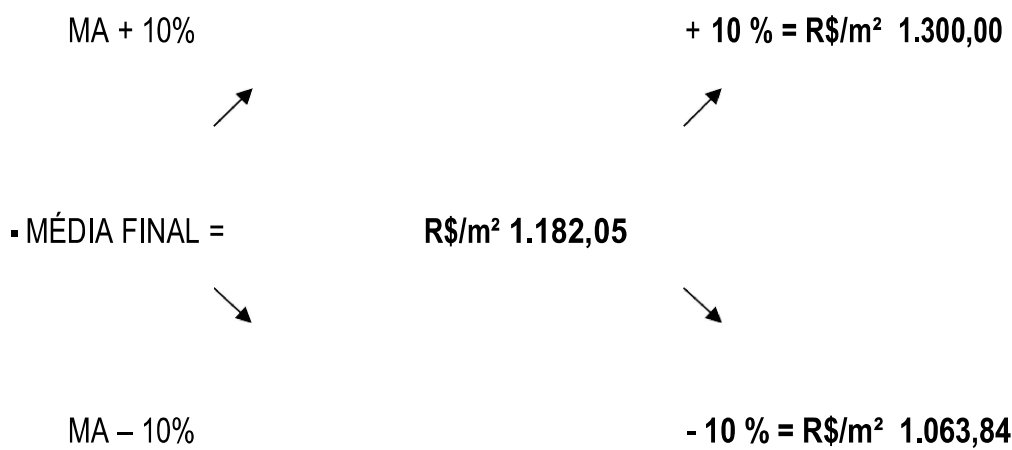
ANEXO 1 - Amostras para comparação.

QUADRO AMOSTRAL COM VALOR DO M² (em oferta)

| PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO | | | | | |
|---|----------|--------------|---------------------|--------------------|--------------|
| Nº | Bairro | Valor Global | Area m ² | R\$/m ² | Fonte |
| 01 | Baixão | 1.200.000,00 | 650 | 1.846,15 | Caixa |
| 02 | Eldorado | 980.000,00 | 1.400 | 700,00 | Proprietário |
| 03 | Capiatã | 500.000,00 | 500 | 1.000,00 | Proprietário |

| | | | | | |
|--|--|------------------|---------|----------|--|
| | | | TOTAL → | 3.546,15 | |
| | | MÉDIA ARITMÉTICA | | 1.182,05 | |

| | |
|---|---|
| <p>MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² 3.546,15</p> <p>MA = <u>SOMA DO R\$/ m² DAS 03 AMOSTRAS N°</u></p> <p>DAS AMOSTRAS = 03</p> | <p>MA = <u>R\$/m² 3.546,15</u> = R\$/m² 1.182,05</p> <p>03</p> <p>MA = R\$/m² 1.182,058</p> |
|---|---|




O Terreno está situado no Centro de Arapiraca, região mais valorizada da cidade, caracterizada por intensa atividade comercial, serviços públicos e privados, além de fácil acesso às principais vias urbanas.


- Proximidade de bancos, escolas, hospitais e órgãos públicos.
- Forte fluxo de pedestres e veículos, favorecendo negócios e serviços.
- Conectividade com bairros adjacentes e rodovias estaduais.

Potencial de Valorização


- Alta liquidez: imóveis no centro têm rápida negociação.
- Demanda crescente: tanto para uso comercial quanto residencial.
- Expansão urbana: investimentos públicos e privados reforçam a valorização contínua.
- Segurança relativa: maior presença de policiamento e vigilância.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE ALAGOAS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
(Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José – CNS n. 00.285-7)
César Antônio Pinto Ataíde
Oficial de Registro e Tabelaão de Notas



1º TRASLADO LIVRO: 01 FOLHA: 153/167

ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS DE BEM IMÓVEL INDIVIDUALIZADO (Resolução n. 35 de 24.04.2007 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, Art. 16) que fazem: JOSÉ BARBOSA DE OLIVEIRA e outros, em favor de INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA, na forma abaixo;

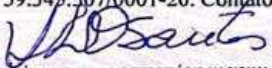
Valor da Primeira Cessão: R\$ 912.000,00;
 Valor da Segunda Cessão: R\$ 152.000,00;
 Valor da Terceira Cessão: R\$ 152.000,00;
 Valor da Quarta Cessão: R\$ 304.000,00;
Valor total do negócio contido no título: R\$ 1.520.000,00;

SAIBAM quantos esta escritura pública de cessão de direitos hereditários virem que, aos onze (11) dias do mês de agosto (08) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), nesta Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas, no Distrito da Vila São José (antiga Lagoa do Rancho), no cartório situado à Rua do Comércio, n. 13, Distrito da Vila São José, CEP 57.318-600, no qual está instalado o 4º Distrito de Registro Civil das Pessoas Naturais com atribuição de Tabelionato de Notas da Comarca de Arapiraca/AL (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José – CNS 00.285-7), nos termos do artigo n. 52 da Lei n. 8.935/1994 e da Resolução n. 13/1999 do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas, perante mim, **Me. César Antônio Pinto Ataíde**, Registrador Civil das Pessoas Naturais e Tabelaão de Notas, compareceram, *de passagem por este distrito*, as partes entre-si justas e contratadas, a saber: de um lado, como cedentes: **I - PRIMEIRA CESSÃO DE DIREITO HEREDITÁRIOS** (JOSÉ SATURNINO BARBOSA (falecido aos 06.04.1996) e SIMPHOROZA LEÃO DE OLIVEIRA BARBOSA (falecida aos 30.05.2007): **01** herdeiro necessário filho o Senhor **JOSÉ BARBOSA DE OLIVEIRA**, brasileiro, natural de Arapiraca/AL, nascido aos vinte e cinco dias do mês de fevereiro do ano de mil novecentos e trinta e nove (25.02.1939), filho de José Saturnino Barbosa e Simphoroza Leão de Oliveira Barbosa, também conhecida como, Sinforosa Leão de Oliveira Barbosa, aposentado, portador do documento da carteira de identidade RG n. 207.407-SSP-AL e

AAA - Nº 001.201.378

ANDREGIA

Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com



VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Portoalegre.



CPF n. 005.924.984-68, maior e capaz, era casado sob o regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/79, com a Senhora **Maria Anunciada de Oliveira**, conforme certidão de casamento com matrícula 002733 01 55 1962 2 00019 285 0004291 39 – 1º Distrito de Arapiraca/AL, **que faleceu aos 18.02.2022**, conforme certidão de óbito de matrícula 002857 01 55 2022 4 00006 123 0002944 41, extraída do 4º Distrito de Arapiraca/AL, residente e domiciliado à Rua João do Beijo, 220, bairro Baixa Grande, Arapiraca-AL, contato: preferiu não informar. **Observação:** Considerando o regime de bens do casamento acima descrito (**comunhão universal de bens**) e a data do falecimento da Sra. Maria Anunciada de Oliveira (18/02/2022), esclarece-se que a fração da herança que a ela tocaria será objeto de **cessão de direitos hereditários autônoma**, uma vez que **não sucede por representação**, mas sim por direito próprio. 02) **herdeira necessária filha a Senhora LUCIANA BARBOSA DE OLIVEIRA LIMA**, brasileiro, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascida aos nove dias do mês de julho do ano de mil novecentos e setenta (09.07.1970), filha de José Saturnino Barbosa e de Simphoroza Leão de Oliveira Barbosa, também conhecida como, Sinforosa Leão de Oliveira Barbosa, maior e capaz, divorciada conforme certidão de casamento com averbação de divórcio, conforme matrícula n. 002733 01 55 1985 2 00012 275 0006042 53 – 1º Distrito de Arapiraca/AL, autônoma, portadora da carteira de identidade RG n. n. 911.716-SESP-AL, data de expedição 27.10.2017, inscrito no CPF/MF 663.316.174-34, residente e domiciliado à Rua General João Saleiro Pitão, n. 1118, Apartamento 601, Ponta Verde, Maceió, CEP: 57035-210, contato: preferiu não informar; **Observação:** A Sra. Luciana foi casada sob o regime da **separação de bens**, em 05/12/1985, tendo o divórcio litigioso sido averbado em 24/04/2018, ocasião em que manteve o nome de casada. Por essas razões, **seu ex-marido não é herdeiro dos falecidos**; 03) **do herdeiro necessário filho REMI BARBOSA DE OLIVEIRA**, brasileiro, natural de Maceió, Estado de Alagoas, nascido aos vinte e três dias do mês de outubro do ano de mil novecentos e quarenta e sete (23.10.1947), filho de José Saturnino Barbosa e de Simphoroza Leão de Oliveira Barbosa, também conhecida como, Sinforosa Leão de Oliveira Barbosa, maior e capaz, autônomo, portador da carteira de identidade RG 141323-SSP-AL, em inscrito no CPF n. 071.621.894-15, dados colhidos da CNH n. 00421395612-DETRAN-AL, casado sob o regime de **comunhão parcial de bens** conforme certidão de casamento com matrícula 002519 01 55 2001 2 00028 061 0012561 75 – 2º Distrito de Arapiraca/AL, com a Senhora **JANNE NUNES BARBOSA DE OLIVEIRA**, brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascida aos vinte e quatro dias do mês de agosto de mil novecentos e sessenta e sete (24.08.1967), filha de João Barbosa de Farias e de Berenice Nunes de Farias, maior e capaz, do lar, portadora da carteira de identidade RG-765643-SSP-AL, e inscrita no CPF n. 534.084.624-53, dados colhidos da CNH n. 01385617996-DETRAN-AL, residentes e domiciliados à Rua Quinze de Novembro, Centro, Arapiraca-AL, CEP: 57307-300, contato: preferiu não informar; 04) **da herdeira necessária neta, por representação apenas da sucessão da de**

Vertical list of illegible signatures and initials on the left margin.

2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253 Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código DNOc7mdo.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 - PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
 4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
 TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José - CNS n. 00.285-7)
César Antônio Pinto Ataíde
 Oficial de Registro e Tabelaio de Notas

1º TRASLADO LIVRO: 01 FOLHA: 153/167

AAA - Nº 001.201.379

ANDREGIAL

Prof. Assuêlo
Luciano
[Handwritten signatures]

cujus Simphoroza Leão de Oliveira Barbosa, também conhecida como, Sinforsosa Leão de Oliveira Barbosa a Senhora **VERA LÚCIA DE OLIVEIRA SANTOS**, brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascida aos onze dias do mês de abril do ano de e mil novecentos e cinquenta e cinco (11.04.1955), filha de Euclides de Oliveira Santos e de Maria de Oliveira dos Santos, maior e capaz, divorciada (Certidão de Casamento com Averbação de Divórcio, de termo 10640, Livro B-32, folhas 39, Cartório de Arapiraca/AL), do lar, portadora da carteira de identidade RG n. 503013-SSP-AL, e inscrita no CPF n. 293.602.504-49, residente e domiciliada à Rua Zeferino Magalhães, 225, Centro, Arapiraca-AL, sucedendo-a por representação, na qualidade de filha da herdeira necessária pré-morta, **MARIA DE OLIVEIRA SANTOS**, era brasileira, natural de Arapiraca/AL, nascida em 22 de janeiro de 1938, filha de José Saturnino Barbosa, falecido em 06 de abril de 1996, e de **Simphoroza Leão de Oliveira Barbosa, também conhecida como Sinforsosa Leão de Oliveira Barbosa, falecida em 30 de maio de 2007**, era portadora da cédula de identidade RG n. 1.031.601 - SSP/AL e inscrita no CPF/MF sob o n. 604.800.924-00, viúva, era casada sob o regime da comunhão de bens, anterior à Lei n. 6.515/77, conforme termo n. 2501, lavrado às fls. 32v do Livro B-16, do Distrito de Arapiraca/AL, casada com o Senhor Euclides Oliveira Santos que faleceu em 26.10.1988, antes do falecimento de seus sogros, conforme certidão de óbito de termo n. 11617, folhas 34 do Livro C-10 do 2º Distrito de Arapiraca/AL, e, ela veio a óbito em 12 de abril de 2002, com assento de óbito lavrado sob o termo n. 002519 01 55 2002 4 00018 272 0022169 93, do 2º Distrito de Arapiraca/AL,. Ressalta-se que a Sra. Maria de Oliveira Santos recebeu em vida a parte da herança de seu pai, José Saturnino Barbosa, mas faleceu antes de sua genitora, Sinforsosa, razão pela qual sua filha figura como herdeira neta necessária por representação apenas no que tange ao espólio materno. A fração da herança oriunda da sucessão de seu avô paterno será objeto de cessão de direitos hereditários autônoma e específica. E, de outro lado, como 05) **Outorgada Cessionária:** a sociedade empresaria **INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 09.416.654/0001-75 - NIRE n. 2720045585-JUCEAL, com sede e fora à Rodovia AL-115, Lote 01-A, Bairro Brasiliana, CEP 57.309-005, Arapiraca-AL, neste ato representada pelo Senhor **Liberto Firmino de Oliveira Junior**, brasileiro, nascido aos oito dias do mês de outubro do ano de mil novecentos e noventa e quatro (08.10.1994), natural de Arapiraca/AL, filho de Liberto Firmino de




Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com

[Handwritten signature]

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código DNOc7mdo.




 Oliveira e Creuza Marques de Oliveira, declara ser casado, maior e capaz, empresário, inscrito no CPF sob o n. 087.670.814-95, portador da carteira de identidade RG n. 33609551-SEDS-AL, dados colhidos CNH n. 05800415489-DETRAN-AL, da residente e domiciliada no Loteamento Sierra 2, Quadra O, Lote 02, Sierra, Senador Arnon de Mello, Arapiraca-AL, contato: (82) 9 9919-4888, endereço eletrônico: libertojunior@outlook.com. Pessoas conhecidas entre si e por mim reconhecidas como próprias, cujas identidades e capacidades jurídicas foram verificadas à vista dos documentos de identidade supracitados, apresentados em seus originais e devidamente examinados, sem que apresentem, aparentemente, quaisquer rasuras que comprometam suas interferências. Certifico que os cedentes, falando cada um por sua vez, declararam-me que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, cedem e transferem integralmente seus direitos hereditários correspondentes a fração ideal equivalente a 60% (sessenta por cento) do seguinte bem individualizado, a saber: **IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE A 60% DE UM TERRENO**, localizado de lado ímpar da **RUA ZEFERINO MAGALHÃES**, no município de ARAPIRACA, ESTADO DE ALAGOAS, "medindo 59,00 metros de frente por 51,00 metros de frente a fundos, de um lado com o comprador, do outro lado com Pedro Pereira Leão, e pelos fundos, com Argemiro Pereira, medindo mais ou menos 30,00 metros." Assegurado pela matrícula n. 6.112, ficha 01 do Livro 02 (CNM n. 002014.2.0006112-87) de ordem dos Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Arapiraca/AL. **Inscrição Municipal:** Certifico que a inscrição municipal deste imóvel, junto ao Cadastro Tributário do Município de Arapiraca/AL, não me foi apresentada. **Procedência:** Este imóvel foi adquirido por meio de escritura pública de compra e venda lavrada pelo Tabelião Pedro Cavalcanti Netto de Arapiraca, em 22 de novembro de 1977, no livro 154, folhas 161, no valor de Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), do Senhor Antônio Leão de Oliveira e sua cômjuge Maria Rocha de Oliveira, CPF/n. 005.510.584-04. Este bem individualizado foi deixado pelo Senhor por herança do senhor **JOSÉ SATURNINO BARBOSA**, era brasileiro, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, filho de João Saturnino Barbosa e Maria Barbosa da Conceição,, inscrito no CPF/MF n. 005.510.584-04, era casado sob o regime da comunhão de bens, anterior à Lei n. 6.515/79, faleceu aos seis dias do mês de abril do ano de mil novecentos e noventa e seis (06.04.1996), conforme certidão de óbito de matrícula com matrícula 002519 01 55 1996 4 00015 207 0018311 85, extraído do Registro Civil do 2º Distrito de Arapiraca/AL, e também, de sua cômjuge, a Senhora **SIMPHOROZA LEÃO DE OLIVEIRA BARBOSA**, também chamada Simforosa e/ou Sinforosa Leão de Oliveira Barbosa, era brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, filha de Manoel Leão da Silva e Maria Espozoria de Oliveira, inscrita no CPF/MF n. 903.301.614-15, falecida aos trinta dias do mês de maio do ano de dois mil e sete (30.05.2007), conforme certidão de óbito de matrícula 002519 01 55 1996 4 00015 207 0018311 85, registrada no Registro Civil do 2º Distrito de Arapiraca/AL. A presente cessão abrange exclusivamente as


Prof. Barcellos.

 [Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Luis', 'MC', and 'V. Santos']


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código DNOc7mdo.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE ALAGOAS




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO
TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
(Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José - CNS n. 00.285-7)
César Antônio Pinto Ataíde
Oficial de Registro e Tabelaio de Notas



4º DISTRITO DE RCPN E TABELIONATO DE NOTAS DE ARAPIRACA

1º TRASLADO LIVRO: 01 FOLHA: 153/167

frações ideais pertencentes aos herdeiros JOSÉ BARBOSA DE OLIVEIRA, LUCIANA BARBOSA DE OLIVEIRA LIMA, REMI BARBOSA DE OLIVEIRA, VERA LÚCIA DE OLIVEIRA SANTOS por representação de MARIA OLIVEIRA DOS SANTOS, (esta última apenas da herança originária de Simphoroza), anteriormente qualificadas, correspondendo 60,00% do imóvel que compõem a herança do casal José Saturnino Barbosa e Simphoroza Leão de Oliveira Barbosa. Os cedentes declaram, sob as penas da lei e em cumprimento ao disposto no art. 1º, §3º, do Decreto n. 93.240, inexistirem ações reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer ônus, inclusive hipotecas legais ou convencionais, incidentes sobre a fração ideal ora transferida que possam prejudicar a presente cessão. Acham-se os outorgantes cedentes contratados com a outorgada cessionária, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, para lhe ceder, como de fato cedem, os direitos hereditários correspondentes a 60% (sessenta por cento) do bem imóvel anteriormente descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de R\$ 912.000,00 (novecentos e doze mil reais), sendo dividido da seguinte forma: (i) Primeiro Pagamento – o valor de R\$ 312.000,00 (trezentos e doze mil reais), que os cedentes confessam haver recebido nesta data, em moeda corrente nacional, dando plena e geral quitação apenas desta parcela, prometendo por si, seus herdeiros e sucessores, fazer boa, firme e valiosa a presente cessão; (ii) Segundo Pagamento – o valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), que será pago no ato da assinatura da escritura pública de inventário e partilha do falecido(a), mediante depósito bancário na conta indicada pelos cedentes, condicionado à inexistência de débitos tributários em nome dos autores da herança perante a Receita Federal do Brasil, a Secretaria da Fazenda do Estado de Alagoas e a Secretaria da Fazenda do Município de Arapiraca/AL e de terceiros. **CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA** – Constatada a existência de débitos, o montante correspondente será deduzido do pagamento final, proporcionalmente à quota-parte ora cedida. O descumprimento desta condição ou a constatação de débitos não declarados que impeçam a transmissão livre e desembaraçada da fração ideal cedida implicará na rescisão de pleno direito desta cessão, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, com restituição proporcional dos valores pagos, corrigidos pelo IPCA/IBGE até a data da devolução, nos termos dos artigos n. 474, 475, 1.359 e 1.360 do Código Civil. Ficam os cessionários plenamente sub-rogados em todos os direitos



PODER JUDICIÁRIO DE ALAGOAS

Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.645.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

AAA - Nº 001.201.380

ANEXOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código DNOc7mdo.

Partes

06

4º DISTRITO DE RCPN E REBELIÃO DE NOBRES DE ARAPIRACA

hereditários relativos ao imóvel individualizado, integrante da herança ora cedida, autorizados a praticar todos os atos necessários para a regularização e adjudicação do domínio perante inventário e sobrepartilha judicial ou extrajudicial, a critério exclusivo da cessionária. Os cedentes outorgam poderes especiais aos cessionários para se habilitarem no inventário, requerendo, promovendo e praticando atos necessários à complementação e regularização dos direitos ora adquiridos, incluindo retificações e ratificações em quaisquer instâncias judiciais ou extrajudiciais. A cessionária poderá desde já usar, gozar, dispor livremente e realizar benfeitorias no referido bem, **devidamente imitado na posse**, assumindo todas as despesas relacionadas, tais como custas processuais, honorários advocatícios e impostos de transmissão *inter vivos* e/ou *causa mortis*. Esta escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando plenamente as partes, seus herdeiros e sucessores, com recíproca e ampla quitação. Assim o disse e dou fé. Pelos cessionários, foi-me dito que, de fato, encontram-se contratados com a cedente quanto à presente cessão de direitos hereditários em pagamento, aceitando-a pelo preço acima mencionado e a presente escritura em seu inteiro teor, tal como se encontra redigida. **II - SEGUNDA CESSÃO DE DIREITO HEREDITÁRIOS MARIA ANUNCIADA DE OLIVEIRA** (falecida em 18.02.2022), respectivo à herança recebida de **JOSÉ SATURNINO BARBOSA** (falecido aos 06.04.1996), **SIMPHOROZA LEÃO DE OLIVEIRA BARBOSA** (falecida aos 30.05.2007): **01) herdeira necessária filha MARTHA FABIANA DE OLIVEIRA CARVALHO**, também conhecida como Matha Fabiana de Oliveira Carvalho, brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascida aos quatro dias do mês de abril do ano de mil novecentos e setenta (04.04.1970), filha de José Barbosa de Oliveira e de **Maria Anunciada de Oliveira**, maior e capaz, psicóloga, portadora da carteira de identidade RG n. 1100971-SESP-AL, e inscrita no CPF n. 860.269.174-20, casada sob o regime da comunhão parcial de bens (Certidão de Casamento, termo 16926, folhas 65, Livro n. 38-B do 1º Distrito de Arapiraca/AL com Senhor **GILVANY CARVALHO DOS SANTOS**, brasileiro, natural de Recife, Estado de Pernambuco, nascido aos nove dias do mês de junho do ano de mil novecentos e setenta e dois, (09.06.1972), maior e capaz, autônomo, portador da carteira de identidade RG n. 1.136.517-SSP-AL, e inscrito no CPF n. 724.111.044-72, residentes e domiciliados à Rua Antônia Jovelina dos Santos, 118, Baixa Grande, CEP: 57307-180, Arapiraca-AL; **02) herdeira necessária filha KARINA ALESSANDRA DE OLIVEIRA MARANHÃO VASCONCELLOS**, brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascida aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de mil novecentos e setenta e quatro (21.12.1974), filha de José Barbosa de Oliveira e de **Maria Anunciada de Oliveira**, maior e capaz, do lar, portadora da carteira de identidade RG n. 1345605-SSP-AL, e inscrita no CPF n. 926.318.004-00, dados colhidos da CNH n. 04268889424-DETRAN-AL, casada com **KIRLEY CHRISTIAN MARANHÃO DE VASCONCELLOS**, brasileiro, natural de Maceió, Estado de Alagoas,

6

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTEIRAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

hereditários relativos ao imóvel individualizado, integrante da herança ora cedida, autorizados a praticar todos os atos necessários para a regularização e adjudicação do domínio perante inventário e sobrepartilha judicial ou extrajudicial, a critério exclusivo da cessionária. Os cedentes outorgam poderes especiais aos cessionários para se habilitarem no inventário, requerendo, promovendo e praticando atos necessários à complementação e regularização dos direitos ora adquiridos, incluindo retificações e ratificações em quaisquer instâncias judiciais ou extrajudiciais. A cessionária poderá desde já usar, gozar, dispor livremente e realizar benfeitorias no referido bem, **devidamente imitado na posse**, assumindo todas as despesas relacionadas, tais como custas processuais, honorários advocatícios e impostos de transmissão *inter vivos* e/ou *causa mortis*. Esta escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando plenamente as partes, seus herdeiros e sucessores, com recíproca e ampla quitação. Assim o disse e dou fé. Pelos cessionários, foi-me dito que, de fato, encontram-se contratados com a cedente quanto à presente cessão de direitos hereditários em pagamento, aceitando-a pelo preço acima mencionado e a presente escritura em seu inteiro teor, tal como se encontra redigida. **II - SEGUNDA CESSÃO DE DIREITO HEREDITÁRIOS** MARIA ANUNCIADA DE OLIVEIRA (falecida em 18.02.2022), respectivo à herança recebida de JOSÉ SATURNINO BARBOSA (falecido aos 06.04.1996), SIMPHOROZA LEÃO DE OLIVEIRA BARBOSA (falecida aos 30.05.2007): 01) herdeira necessária filha **MARTHA FABIANA DE OLIVEIRA CARVALHO**, também conhecida como Matha Fabiana de Oliveira Carvalho, brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascida aos quatro dias do mês de abril do ano de mil novecentos e setenta (04.04.1970), filha de José Barbosa de Oliveira e de Maria Anunciada de Oliveira, maior e capaz, psicóloga, portadora da carteira de identidade RG n. 1100971-SESP-AL, e inscrita no CPF n. 860.269.174-20, casada sob o regime da comunhão parcial de bens (Certidão de Casamento, termo 16926, folhas 65, Livro n. 38-B do 1º Distrito de Arapiraca/AL com Senhor **GILVANY CARVALHO DOS SANTOS**, brasileiro, natural de Recife, Estado de Pernambuco, nascido aos nove dias do mês de junho do ano de mil novecentos e setenta e dois, (09.06.1972), maior e capaz, autônomo, portador da carteira de identidade RG n. 1.136.517-SSP-AL, e inscrito no CPF n. 724.111.044-72, residentes e domiciliados à Rua Antônia Jovelina dos Santos, 118, Baixa Grande, CEP: 57307-180, Arapiraca-AL; 02) herdeira necessária filha **KARINA ALESSANDRA DE OLIVEIRA MARANHÃO VASCONCELLOS**, brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascida aos vinte e um dias do mês de dezembro do ano de mil novecentos e setenta e quatro (21.12.1974), filha de José Barbosa de Oliveira e de Maria Anunciada de Oliveira, maior e capaz, do lar, portadora da carteira de identidade RG n. 1345605-SSP-AL, e inscrita no CPF n. 926.318.004-00, dados colhidos da CNH n. 04268889424-DETRAN-AL, casada com **KIRLEY CHRISTIAN MARANHÃO DE VASCONCELLOS**, brasileiro, natural de Maceió, Estado de Alagoas,



Vertical marginal notes and signatures on the left side of the document.

Handwritten signature at the bottom center of the page.

Particulares.

MC

Wilton de Vasconcelos




08

4º DISTRITO DE ARAPIRACA - AL

n. 850, filhas 126, do Livro B-Aux-03 do 2º Distrito de Arapiraca/AL, aposentada/corretora de imóveis, portadora da carteira de identidade RG n. 2001001242452-SSP-AL, e inscrita no CPF n. 291.272.974-20, dados colhidos da CNH n. 00351276207-DETRAN-AL, residente e domiciliada à Rua Travessa Antônio Maciel de Oliveira, n. 199, Apartamento 903, CEP 57.035-280, Maceió/AL; **Observação:** A Senhora Tânia encontra-se atualmente separada judicialmente desde 30 de julho de 2007, sendo que o casamento foi celebrado sob o regime da comunhão parcial de bens. Considerando a separação judicial e a ausência de aquisição de bens comuns na constância da sociedade conjugal, conclui-se que seu ex-marido não possui direito à herança nem comunica com o patrimônio por ela herdado. **06) herdeiro necessário filho o Senhor ROGÉRIO CÉSAR DE OLIVEIRA**, brasileiro, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascido aos quinze dias do mês de janeiro do ano de mil novecentos e sessenta e seis (15.01.1966), José Barbosa de Oliveira e de **Maria Anunciada de Oliveira**, divorciado, conforme certidão de casamento com averbação de divórcio matrícula n. 002733 01 55 1995 2 00026 084 0013134 51 do 1º Distrito de Arapiraca/AL, autônomo, portador da carteira de identidade Registro Geral CPF n. 479.264.224-87-SSP-AL, residente e domiciliada à Rua José Bernardino dos Santos, n. 799, Bairro Eldorado, CEP: 57.306-300, Arapiraca-AL; **Observação:** O Senhor Rogério encontra-se atualmente divorciado desde 20 de setembro de 2012, sendo que o casamento foi celebrado sob o regime da comunhão parcial de bens. Considerando o divórcio e a ausência de aquisição de bens comuns na constância da sociedade conjugal, conclui-se que sua ex-esposa não possui direito à herança e nem comunicou com o patrimônio por ele herdado. **07) a herdeira necessária filha a Senhora PETRÚCIA BARBOSA FERREIRA VASCONCELOS**, brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascida aos três dias do mês de julho do ano de mil novecentos e cinquenta e nove (03.07.1959), filha de José Barbosa da de Oliveira e de **Maria Anunciada de Oliveira**, maior e capaz, do lar, portadora da carteira de identidade RG n. 328918-SSP-AL, e inscrita no CPF n. 216.080.595-53, dados colhidos da carteira de identidade CNH n. 00208949219-DETRAN-AL, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento termo 781, folhas 91 do Livro B-Aux-3, com Senhor **WILTON DE VASCONCELOS ARAUJO**, brasileiro, filho de Olga de Vasconcelos Araújo, natural de Maceió, Estado de Alagoas, nascido aos vinte e seis dias do mês de dezembro do ano de mil novecentos e cinquenta e nove (26.12.1959), filho de Wilson Bezerra Araújo e de José Barbosa de Oliveira, maior e capaz, portador da carteira de identidade RG n. 350992-SSP-AL, e inscrito no CPF n. 210.006.114-34, dados colhidos da CNH n. 01552525314-DETRAN-AL, residentes e domiciliados, Condomínio Aldebaran Beta, Quadra N, Lote 07, Jardim Petrópolis, CEP: 57080-549, Maceió/AL; E, de outro lado, como **08) Outorgada Cessionária:** a sociedade empresaria **INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 09.416.654/0001-75 - NIRE n. 2720045585-JUCEAL, com sede e fora à Rodovia AL-115,

Wilton de Vasconcelos


VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
 4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
 TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José - CNS n. 00.285-7)
César Antônio Pinto Ataíde
 Oficial de Registro e Tabelião de Notas

1º TRASLADO **LIVRO: 01** **FOLHA: 153/167**

Lote 01-A, Bairro Brasiliana, CEP 57.309-005, Arapiraca-AL, neste ato representada pelo Senhor **Liberto Firmino de Oliveira Junior**, brasileiro, nascido aos oito dias do mês de outubro do ano de mil novecentos e noventa e quatro (08.10.1994), natural de Arapiraca/AL, filho de Liberto Firmino de Oliveira e Creuza Marques de Oliveira, declara ser casado, maior e capaz, empresário, inscrito no CPF sob o n. 087.670.814-95, portador da carteira de identidade RG n. 33609551-SEDS-AL, dados colhidos CNH n. 05800415489-DETRAN-AL, da residente e domiciliada no Loteamento Sierra 2, Quadra O, Lote 02, Sierra, Senador Arnon de Mello, Arapiraca-AL, contato: (82) 9 9919-4888, endereço eletrônico: libertojunior@outlook.com. Pessoas conhecidas entre si e por mim reconhecidas como próprias, cujas identidades e capacidades jurídicas foram verificadas à vista dos documentos de identidade supracitados, apresentados em seus originais e devidamente examinados, sem que apresentem, aparentemente, quaisquer rasuras que comprometam suas interferências. Certifico que os cedentes, falando cada um por sua vez, declararam-me que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, cedem e transferem integralmente seus direitos hereditários correspondentes a fração ideal equivalente a 10% (sessenta por cento) do seguinte bem individualizado, a saber: **IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE A 10% DE UM TERRENO**, localizado de lado ímpar da **RUA ZEFERINO MAGALHÃES**, no município de ARAPIRACA, ESTADO DE ALAGOAS, "medindo 59,00 metros de frente por 51,00 metros de frente a fundos, de um lado com o comprador, do outro lado com Pedro Pereira Leão, e pelos fundos, com Argemiro Pereira, medindo mais ou menos 30,00 metros." Assegurado pela matrícula n. 6.112, ficha 01 do Livro 02 (CNM n. 002014.2.0006112-87) de ordem dos Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Arapiraca/AL. **Inscrição Municipal:** Certifico que a inscrição municipal deste imóvel, junto ao Cadastro Tributário do Município de Arapiraca/AL, não me foi apresentada. **Procedência:** Este imóvel foi adquirido por meio de escritura pública de compra e venda lavrada pelo Tabelião Pedro Cavalcanti Netto de Arapiraca, em 22 de novembro de 1977, no livro 154, folhas 161, no valor de Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), do Senhor Antônio Leão de Oliveira e sua cônjuge Maria Rocha de Oliveira, CPF n. 005.510.584-04. Esta fração ideal do bem individualizado foi deixado por herança pela Senhora **MARIA ANUNCIADA DE OLIVEIRA**, era brasileira, nascida aos 13.05.1940, natural de Itapetim, Estado de Pernambuco, filha de Santina Maria da Conceição, era casada sob o regime da comunhão


 Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com

ANOREGIAL AAA - Nº 001.201.382

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253 Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgrcr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código DNOc7mdo.

Partes unidas.



de bens, anterior à Lei 6.515/79, com o Senhora José Barbosa de Oliveira, conforme certidão de casamento com matrícula 002733 01 55 1962 2 00019 285 0004291 39 - 1º Distrito de Arapiraca/AL, **que faleceu aos 18.02.2022**, conforme certidão de óbito de matrícula 002857 01 55 2022 4 00006 123 0002944 41, extraída do 4º Distrito de Arapiraca/AL, era residente e domiciliada à Rua João do Beijo, 220, bairro Baixa Grande, Arapiraca-AL, APENAS A FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE A 10% DO BEM INDIVIDUALIZADO HERDADO, POR FORÇA DO REGIME DE CASAMENTO, RELATIVO AO HERANÇA ADVINDA DO CASAL, senhor **JOSÉ SATURNINO BARBOSA**, era brasileiro, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, filho de João Saturnino Barbosa e Maria Barbosa da Conceição,, inscrito no CPF/MF n. 005.510.584-04, era casado sob o regime da comunhão de bens, anterior à Lei n. 6.515/79, faleceu aos seis dias do mês de abril do ano de mil novecentos e noventa e seis (06.04.1996), conforme certidão de óbito de matrícula com matrícula 002519 01 55 1996 4 00015 207 0018311 85, extraído do Registro Civil do 2º Distrito de Arapiraca/AL, e também, de sua cónjuge, a Senhora **SIMPOROZA LEÃO DE OLIVEIRA BARBOSA**, também chamada Simforosa e/ou Sinforosa Leão de Oliveira Barbosa, era brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, filha de Manoel Leão da Silva e Maria Espozoria de Oliveira, inscrita no CPF/MF n. 903.301.614-15, falecida aos trinta dias do mês de maio do ano de dois mil e sete (30.05.2007), conforme certidão de óbito de matrícula 002519 01 55 1996 4 00015 207 0018311 85, registrada no Registro Civil do 2º Distrito de Arapiraca/AL. A presente cessão abrange exclusivamente as frações ideais pertencentes aos herdeiros **MARTHA FABIANA DE OLIVEIRA CARVALHO, KARINA ALESSANDRA DE OLIVEIRA MARANHÃO VASCONCELLOS, RAFAEL CÉSAR DE OLIVEIRA, TELMA MARIA DE OLIVEIRA ARAÚJO, TÂNIA MARIA DE OLIVEIRA, ROGÉRIO CÉSAR DE OLIVEIRA e PETRÚCIA BARBOSA FERREIRA VASCONCELOS, correspondendo 10,00% do imóvel que compõem a herança do casal José Saturnino Barbosa e Simphoroza Leão de Oliveira Barbosa**. Os cedentes declaram, sob as penas da lei e em cumprimento ao disposto no art. 1º, §3º, do Decreto n. 93.240, inexistirem ações reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer ônus, inclusive hipotecas legais ou convencionais, incidentes sobre a fração ideal ora transferida que possam prejudicar a presente cessão. Acham-se os outorgantes cedentes contratados com a outorgada cessionária, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, para lhe ceder, como de fato cedem, os direitos hereditários correspondentes a 10% (dez por cento) do bem imóvel anteriormente descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais)**, sendo dividido da seguinte forma: (i) Primeiro Pagamento - o valor de **R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais)**, que os cedentes confessam haver recebido nesta data, em moeda corrente nacional, dando plena e geral quitação **apenas desta parcela**, prometendo por si, seus herdeiros e sucessores, fazer boa, firme e valiosa a presente cessão; (ii) Segundo Pagamento - o valor de R\$

[Vertical handwritten notes in blue ink along the left margin, including the letters 'MC' and various illegible scribbles.]

[Handwritten signature in blue ink at the bottom of the page.]



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
 4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
 TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José - CNS n. 00.285-7)
César Antônio Pinto Ataíde
 Oficial de Registro e Tabelação de Notas

AAA - Nº 001.201.383

ANDREGIA

1º TRASLADO LIVRO: 01 FOLHA: 153/167

100.000,00 (cem mil reais), que será pago no ato da assinatura da escritura pública de inventário e partilha do falecido(a), mediante depósito bancário na conta indicada pelos cedentes, condicionado à inexistência de débitos tributários em nome dos autores da herança perante a Receita Federal do Brasil, a Secretaria da Fazenda do Estado de Alagoas e a Secretaria da Fazenda do Município de Arapiraca/AL e de terceiros.

CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA - Constatada a existência de débitos, o montante correspondente será deduzido do pagamento final, proporcionalmente à quota-parte ora cedida. O descumprimento desta condição ou a constatação de débitos não declarados que impeçam a transmissão livre e desembaraçada da fração ideal cedida implicará na rescisão de pleno direito desta cessão, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, com restituição proporcional dos valores pagos, corrigidos pelo IPCA/IBGE até a data da devolução, nos termos dos artigos n. 474, 475, 1.359 e 1.360 do Código Civil. Ficam os cessionários plenamente sub-rogados em todos os direitos hereditários relativos ao imóvel individualizado, integrante da herança ora cedida, autorizados a praticar todos os atos necessários para a regularização e adjudicação do domínio perante inventário e sobrepartilha judicial ou extrajudicial, a critério exclusivo da cessionária. Os cedentes outorgam poderes especiais aos cessionários para se habilitarem no inventário, requerendo, promovendo e praticando atos necessários à complementação e regularização dos direitos ora adquiridos, incluindo retificações e ratificações em quaisquer instâncias judiciais ou extrajudiciais. A cessionária poderá desde já usar, gozar, dispor livremente e realizar benfeitorias no referido bem, devidamente imitado na posse, assumindo todas as despesas relacionadas, tais como custas processuais, honorários advocatícios e impostos de transmissão *inter vivos* e/ou *causa mortis*. Esta escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando plenamente as partes, seus herdeiros e sucessores, com recíproca e ampla quitação. Assim o disse e dou fé. Pelos cessionários, foi-me dito que, de fato, encontram-se contratados com a cedente quanto à presente cessão de direitos hereditários em pagamento, aceitando-a pelo preço acima mencionado e a presente escritura em seu inteiro teor, tal como se encontra redigida.

III - TERCEIRA CESSÃO DE DIREITO HEREDITÁRIOS MARIA DE OLIVEIRA SANTOS (falecida em 09.04.2002) da fração ideal do bens individualizado herdados de JOSÉ SATURNINO BARBOSA (falecido aos 06.04.1996): 01) a herdeira necessária filha a Senhora **VERA LÚCIA DE OLIVEIRA**



Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com

Handwritten signature

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://ww2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgrcr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código DNOc7mdo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código DNOc7mdo.

Profissionais.



Vertical handwritten notes on the left margin, including '104' and various illegible signatures and initials.

SANTOS, brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascida aos onze dias do mês de abril do ano de e mil novecentos e cinquenta e cinco (11.04.1955), filha de Euclides de Oliveira Santos e de **Maria de Oliveira dos Santos**, maior e capaz, divorciada (Certidão de Casamento com Averbação de Divórcio, de termo 10640, Livro B-32, folhas 39, Cartório de Arapiraca/AL), do lar, portadora da carteira de identidade RG n. 503013-SSP-AL, e inscrita no CPF n. 293.602.504-49, residente e domiciliada à Rua Zeferino Magalhães, 225, Centro, Arapiraca-AL; E, de outro lado, como 02) **Outorgada Cessionária**; a sociedade empresaria **INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 09.416.654/0001-75 - NIRE n. 2720045585-JUCEAL, com sede e fora à Rodovia AL-115, Lote 01-A, Bairro Brasiliana, CEP 57.309-005, Arapiraca-AL, neste ato representada pelo Senhor **Liberto Firmino de Oliveira Junior**, brasileiro, nascido aos oito dias do mês de outubro do ano de mil novecentos e noventa e quatro (08.10.1994), natural de Arapiraca/AL, filho de Liberto Firmino de Oliveira e Creuza Marques de Oliveira, declara ser casado, maior e capaz, empresário, inscrito no CPF sob o n. 087.670.814-95, portador da carteira de identidade RG n. 33609551-SEDS-AL, dados colhidos CNH n. 05800415489-DETRAN-AL, da residente e domiciliada no Loteamento Sierra 2, Quadra O, Lote 02, Sierra, Senador Arnon de Mello, Arapiraca-AL, contato: (82) 9 9919-4888, endereço eletrônico: libertojunior@outlook.com. Pessoas conhecidas entre si e por mim reconhecidas como próprias, cujas identidades e capacidades jurídicas foram verificadas à vista dos documentos de identidade supracitados, apresentados em seus originais e devidamente examinados, sem que apresentem, aparentemente, quaisquer rasuras que comprometam suas interferências. Certifico que os cedentes, falando cada um por sua vez, declararam-me que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, cedem e transferem integralmente seus direitos hereditários correspondentes a fração ideal equivalente a 10% (dez por cento) do seguinte bem individualizado, a saber: **IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE A 10% DE UM TERRENO**, localizado de lado ímpar da **RUA ZEFERINO MAGALHÃES**, no município de **ARAPIRACA, ESTADO DE ALAGOAS**, "medindo 59,00 metros de frente por 51,00 metros de frente a fundos, de um lado com o comprador, do outro lado com Pedro Pereira Leão, e pelos fundos, com Argemiro Pereira, medindo mais ou menos 30,00 metros." Assegurado pela matrícula n. 6.112, ficha 01 do Livro 02 (CNM n. 002014.2.0006112-87) de ordem dos Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Arapiraca/AL. **Inscrição Municipal**: Certifico que a inscrição municipal deste imóvel, junto ao Cadastro Tributário do Município de Arapiraca/AL, não me foi apresentada. **Procedência**: Este imóvel foi adquirido por meio de escritura pública de compra e venda lavrada pelo Tabelião Pedro Cavalcanti Netto de Arapiraca, em 22 de novembro de 1977, no livro 154, folhas 161, no valor de Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), do Senhor Antônio Leão de Oliveira e sua cônjuge Maria Rocha de Oliveira, CPF n. 005.510.584-04. A fração ideal de 10% do bem individualizado foi

Handwritten signature at the bottom of the text block.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
(Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José - CNS n. 00.285-7)

César Antônio Pinto Ataíde
Oficial de Registro e Tabelião de Notas

1º TRASLADO LIVRO: 01 FOLHA: 153/167

deixado pela Senhora MARIA DE OLIVEIRA SANTOS, era brasileira, natural de Arapiraca/AL, nascida em 22 de janeiro de 1938, filha de José Saturnino Barbosa, falecido em 06 de abril de 1996, e de Simphoroza Leão de Oliveira Barbosa, também conhecida como Sinforosa Leão de Oliveira Barbosa, falecida em 30 de maio de 2007, era portadora da cédula de identidade RG n. 1.031.601 - SSP/AL e inscrita no CPF/MF sob o n. 604.800.924-00, viúva, era casada sob o regime da comunhão de bens, anterior à Lei n. 6.515/77, conforme termo n. 2501, lavrado às fls. 32v do Livro B-16, do Distrito de Arapiraca/AL, casada com o Senhor Euclides Oliveira Santos que faleceu em 26.10.1988, antes do falecimento de seus sogros, conforme certidão de óbito de termo n. 11617, folhas 34 do Livro C-10 do 2º Distrito de Arapiraca/AL, e, ela veio a óbito em 12 de abril de 2002, com assento de óbito lavrado sob o termo n. 002519 01 55 2002 4 00018 272 0022169 93, do 2º Distrito de Arapiraca/AL, da fração ideal de 10% relativa a herança deixada pelo Senhor JOSÉ SATURNINO BARBOSA, era brasileiro, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, filho de João Saturnino Barbosa e Maria Barbosa da Conceição, inscrito no CPF/MF n. 005.510.584-04, era casado sob o regime da comunhão de bens, anterior à Lei n. 6.515/79, faleceu aos seis dias do mês de abril do ano de mil novecentos e noventa e seis (06.04.1996), conforme certidão de óbito de matrícula com matrícula 002519 01 55 1996 4 00015 207 0018311 85, extraído do Registro Civil do 2º Distrito de Arapiraca/AL. A presente cessão abrange exclusivamente a fração ideal pertencente à herdeira VERA LÚCIA DE OLIVEIRA SANTOS, anteriormente qualificada, correspondendo a 10,00% do imóvel que compõem a herança do Senhor José Saturnino Barbosa, apenas. A cedente declara, sob as penas da lei e em cumprimento ao disposto no art. 1º, §3º, do Decreto n. 93.240, inexistirem ações reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer ônus, inclusive hipotecas legais ou convencionais, incidentes sobre a fração ideal ora transferida que possam prejudicar a presente cessão. Acham-se os outorgantes cedentes contratados com a outorgada cessionária, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, para lhe ceder, como de fato cedem, os direitos hereditários correspondentes a 10% (dez por cento) do bem imóvel anteriormente descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais), sendo dividido da seguinte forma: (i) Primeiro Pagamento - o valor de R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais), que os cedentes confessam haver recebido nesta data, em moeda corrente nacional, dando plena

AAA - Nº 001.201.384

ANOREGIAL






PODER JUDICIÁRIO DE ALAGOAS

Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com

João Santos

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código DNOc7md.


geral quitação apenas desta parcela, prometendo por si, seus herdeiros e sucessores, fazer boa, firme e valiosa a presente cessão; (ii) Segundo Pagamento - o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que será pago no ato da assinatura da escritura pública de inventário e partilha do falecido(a), mediante depósito bancário na conta indicada pelos cedentes, condicionado à inexistência de débitos tributários em nome dos autores da herança perante a Receita Federal do Brasil, a Secretaria da Fazenda do Estado de Alagoas e a Secretaria da Fazenda do Município de Arapiraca/AL e de terceiros.

CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA - Constatada a existência de débitos, o montante correspondente será deduzido do pagamento final, proporcionalmente à quota-parte ora cedida. O descumprimento desta condição ou a constatação de débitos não declarados que impeçam a transmissão livre e desembaraçada da fração ideal cedida implicará na rescisão de pleno direito desta cessão, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, com restituição proporcional dos valores pagos, corrigidos pelo IPCA/IBGE até a data da devolução, nos termos dos artigos n. 474, 475, 1.359 e 1.360 do Código Civil. Fica a cessionária plenamente sub-rogada em todos os direitos hereditários relativos ao imóvel individualizado, integrante da herança ora cedida, autorizados a praticar todos os atos necessários para a regularização e adjudicação do domínio perante inventário e sobrepartilha judicial ou extrajudicial, a critério exclusivo da cessionária. A cedente outorga poderes especiais a cessionária para se habilitarem no inventário, requerendo, promovendo e praticando atos necessários à complementação e regularização dos direitos ora adquiridos, incluindo retificações e ratificações em quaisquer instâncias judiciais ou extrajudiciais. A cessionária poderá desde já usar, gozar, dispor livremente e realizar benfeitorias no referido bem, devidamente imitado na posse, assumindo todas as despesas relacionadas, tais como custas processuais, honorários advocatícios e impostos de transmissão *inter vivos* e/ou *causa mortis*. Esta escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando plenamente as partes, seus herdeiros e sucessores, com recíproca e ampla quitação. Assim o disse e dou fé. Pela cessionária, foi-me dito que, de fato, encontra-se contratada com a cedente quanto à presente cessão de direitos hereditários em pagamento, aceitando-a pelo preço acima mencionado e a presente escritura em seu inteiro teor, tal como se encontra redigida.

IV - QUARTA CESSÃO DE DIREITO HEREDITÁRIOS E MEACÃO
 FERNANDO CÉSAR ROCHA BARBOSA (falecido 11.04.2012), SEVERINO DE OLIVEIRA BARBOSA, (falecido aos 07.01.2014), relativa a herança deixada pelo senhor JOSÉ SATURNINO BARBOSA (falecido aos 06.04.1996) e SIMPHOROZA LEÃO DE OLIVEIRA BARBOSA (falecida aos 30.05.2007): 01) cônjuge supérstite, meeira, a Senhora **MARGARIDA MARIA ROCHA BARBOSA**, brasileira, natural de Maceió, Estado de Alagoas, nascida aos nove dias do mês de janeiro do ano de mil novecentos e quarenta e cinco (09.01.1945), filha de João Marinho da Rocha e de Maria Peixoto de Almeida Rocha, maior e capaz, do lar, viúva e era casada sob o regime da comunhão de bens.

14

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO



 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS

 4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE

 TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA

 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José - CNS n. 00.285-7)

 César Antônio Pinto Ataíde

 Oficial de Registro e Tabelião de Notas

1º TRASLADO LIVRO: 01 FOLHA: 153/167

anterior a Lei n. 6.515/79, conforme certidão de casamento com anotação de óbito de matrícula 002733 01 55 1969 2 00023 131 0006387 19 do 1º Distrito de Arapiraca/AL, portadora da carteira de identidade RG n. 287609-SSP-AL, e inscrita no CPF n. 827.404.294-87, residente e domiciliada à Avenida André Avelino da Silva, 146, Jardim Esperança, CEP: 57307-330, Arapiraca-AL, 02) herdeira necessária filha a Senhora **MÔNICA SUZY ROCHA BARBOSA**, brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascida aos vinte e nove dias do mês de outubro do ano de mil novecentos e setenta e um (29.10.1971), filha de Severino de Oliveira Barbosa e de Margarida Maria Rocha Barbosa, maior e capaz, do lar, portadora da carteira de identidade RG/CPF n. 624.472.384-87-SSP-AL, casada sob o regime de **comunhão parcial de bens**, conforme certidão de casamento da matrícula n. 002733 01 55 2006 3 00008 140 0004174 47, extraída do 1º Distrito de Arapiraca-AL, com o Senhora **EDUARDO JORGE TORRES DA SILVA SANTANA**, brasileiro, natural de Maceió, Estado de Alagoas, nascido aos quatorze dias do mês de outubro do ano de mil novecentos e setenta (14.10.1970), maior e capaz, autônomo, portador da carteira de identidade RG n. 882015-SSP-AL, e inscrito no CPF n. 662.168.774-53, residentes e domiciliados na Avenida André Avelino da Silva, 146, Jardim Esperança, CEP: 57307-330, Arapiraca-AL; e 03) herdeiro necessário filho o Senhor **RONALDO CÉSAR ROCHA BARBOSA**, brasileiro, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascido aos vinte e três dias do mês de fevereiro do ano de mil novecentos e sessenta e seis (23.02.1966), filho de Severino de Oliveira Barboza e de Margarida Maria Rocha Barbosa, maior e capaz, autônomo, portador da carteira de identidade RG n. 701.185-SSP-AL, e inscrito no CPF n. 559.114.044-00, casado sob o regime de **comunhão parcial de bens**, conforme certidão de casamento, com a matrícula 002857 01 55 2008 2 00010 279 0003082 11, extraída do 4º Distrito de Arapiraca/AL, com **ALEXSANDRA NUNES BARBOSA**, brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascida aos vinte e dois dias do mês de setembro de setenta e três (22.09.1973), filha de Maria Aparecida Nunes, maior e capaz, técnica em contabilidade, portadora da carteira de identidade RG 1460690-SESP-AL, e inscrita no CPF n. 007.926.664-96, filha de Maria Aparecida Nunes, residentes e domiciliados à Rua Isabel de Oliveira Lima, Jardim Esperança, Arapiraca-AL. 04) herdeiro necessário neto, **por representação**, o Senhor **JOÃO PAULO CÉSAR FERREIRA BARBOSA**, brasileiro, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascido aos três dias do mês de dezembro do ano de mil novecentos e

Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

AAA - Nº 001.201.385

ANOREGIAL

Handwritten notes and signatures on the left margin:
 Puc...
 [Illegible signatures and notes]



Handwritten signature of the official:
 [Illegible signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código DNOc7md.

noventa (03.12.1990), filho de Fernando César Rocha Barbosa e de Jussara Ferreira Barbosa, maior e capaz, autônomo, portador da carteira de identidade RG n. 32956436-SEDS-AL, e inscrito no CPF n. 071.852.334-29, dados colhidos da CNH 04870133610-DETRAN-AL, casado sob o regime da **comunhão parcial de bens** conforme certidão de casamento de matrícula n. 002733 01 55 2012 3 00009 194 0004682 65 expedida pelo 1º Distrito de Arapiraca/AL, com **LAURIANE DA SILVA DIAS**, brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascida aos dezesseis dias do mês de fevereiro do ano de mil novecentos e noventa e um (16.02.1991), filha de José Maria Dias e de Maria Nubia da Silva, maior e capaz, portadora da carteira de identidade RG n. 3354585-5-SSP-AL, e inscrita no CPF n. 078.137.764-10, residentes e domiciliados à Rua Loteamento São Lucas II, 105, C-29, CEP: 57300-970, Senador Nilo Coelho, Arapiraca-AL; 05) herdeira necessária neta, **por representação**, a Senhora **JÚLIA CECÍLIA FERREIRA BARBOSA**, brasileira, natural de Maceió, Estado de Alagoas, nascida aos vinte e oito dias do mês de agosto do ano de mil novecentos e oitenta e nove (28.08.1989), filha **Fernando César Rocha Barbosa** e de Jussara Ferreira Barbosa, maior e capaz, coordenadora de recreação, portadora da carteira de identidade RG n. 33717893-SSP-SE, e inscrita no CPF n. 064.641.744-44, dados colhidos da CNH n. 05551615592-DETRAN-AL, casada sob o regime da comunhão parcial de bens conforme matrícula n. 002733 01 55 2018 3 00011 032 0005125 98, expedido pelo 1º Distrito de Arapiraca/AL, com o Senhor **GUILHERME MOREIRA BARBOSA**, brasileiro, natural de Umuarama, Estado do Paraná, nascido aos dois dias do mês de março do ano de mil novecentos e noventa e cinco (02.03.1995) maior e capaz, vendedor, portador da carteira de identidade RG n. 36995932-SEDS-AL, e inscrito no CPF n. 114.966.254-98, dados colhidos da CNH n. 07140956075-DETRAN-AL, residentes e domiciliados à Rua Doze de Outubro, 140, Lt. Rosa Amélia, CEP: 57303-082, Verdes Campos, Arapiraca-AL, 06) herdeira necessária neta, **por representação**, a Senhorita **MARIA CLARA SILVA ROCHA BARBOSA**, brasileira, natural de Maceió, Estado de Alagoas, nascida aos três dias do mês de maio do ano de dois mil e quatro (03.05.2004), filha de **Fernando César Rocha Barbosa** e de Josefa Guiomar da Silva Rocha, maior e capaz, solteira, conforme certidão de nascimento com matrícula n. 002733 01 55 2004 1 00106 087 0118121 26, do 1º Distrito de Arapiraca/AL, declara não viver em união estável de fato, estudante, portadora da carteira de identidade RG n. 45052662-SSP-AL, e inscrita no CPF n. 144.854.174-33, residente e domiciliada à Rua Antônio Romualdo de Oliveira, 280, Jardim Esperança, CEP: 57307-630, Arapiraca-AL; 07) herdeiro necessário neto, **por representação**, o Senhor **FERNANDO CÉSAR ROCHA BARBOSA FILHO**, brasileiro, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascido aos dezenove dias do mês de janeiro do ano de mil novecentos e noventa e cinco (19.01.1995), filho de **Fernando César Rocha Barbosa** e de Josefa Guiomar da Silva Rocha, maior e capaz, solteiro conforme certidão de nascimento com matrícula 002733 01 55 1995 1 00081 143 0094485 48, do 1º Distrito de Arapiraca/AL, declara não viver em união estável de



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'P. Barbosa', 'Lauriane', 'Júlia', 'Maria Clara', and 'Fernando', along with various initials and marks.

16



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
 4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
 TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José - CNS n. 00.285-7)
 César Antônio Pinto Ataíde
 Oficial de Registro e Tabelaio de Notas

1º TRASLADO LIVRO: 01 FOLHA: 153/167

fato, autônomo, portador da carteira de identidade RG n. 36511250-SSP-AL, e inscrito no CPF n. 118.415.944-07, dados colhidos da CNH n. 05927111160-DETRAN-AL, residente e domiciliado residente e domiciliada à Rua Antônio Romualdo de Oliveira, 280, Jardim Esperança, CEP: 57307-630, Arapiraca-AL; 08) herdeiro necessário neto, por representação, o Senhor **EDUARDO VINÍCIUS SILVA ROCHA BARBOSA**, brasileiro, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascido aos nove dias do mês de julho do ano de mil novecentos e noventa e sete (09.07.1997), filho de Fernando César Rocha Barbosa e de Josefa Guiomar da Silva Rocha, maior e capaz, solteiro conforme certidão de nascimento com matrícula n. 002519 01 55 1997 1 00067 249 0079623 18, expedida pelo 2º Distrito de Arapiraca/AL, autônomo, portador da carteira de identidade RG/CPF n. 118.555.024-02, residente e domiciliado à residente e domiciliado residente e domiciliada à Rua Antônio Romualdo de Oliveira, 280, Jardim Esperança, CEP: 57307-630, Arapiraca-AL; representando o herdeiro necessário filho pré-morto o Senhor **FERNANDO CÉSAR ROCHA BARBOSA**, era brasileiro, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascido aos doze dois dias do mês de março do ano de mil novecentos e sessenta e cinco (12.03.1965) filho Severino de Oliveira Barbosa e Margarida Maria Rocha Barbosa, era portador da carteira de identidade RG n. 562314-SSP-AL, e inscrita ano CPF n. 482.427.994-15, foi casado sob o regime da **comunhão parcial de bens** com a Senhora Josefa Guiomar da Silva Rocha Barbosa, conforme certidão de casamento n. 002733 01 55 1993 2 00024 149 0012064 50, expedida pelo 1º Distrito de Arapiraca/AL, e faleceu aos onze dias do mês de abril do ano de dois mil e doze (11.04.2012), conforme certidão de óbito com matrícula 002519 01 55 2012 4 00029 101 0029884 70, expedida pelo 2º Distrito de Arapiraca/AL. E, de outro lado, como 09) **Outorgada Cessionária**: a sociedade empresaria **INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 09.416.654/0001-75 - NIRE n. 2720045585-JUCEAL, com sede e fora à Rodovia AL-115, Lote 01-A, Bairro Brasiliana, CEP 57.309-005, Arapiraca-AL, neste ato representada pelo Senhor **Liberto Firmino de Oliveira Junior**, brasileiro, nascido aos oito dias do mês de outubro do ano de mil novecentos e noventa e quatro (08.10.1994), natural de Arapiraca/AL, filho de Liberto Firmino de Oliveira e Creuza Marques de Oliveira, declara ser casado, maior e capaz, empresário, inscrito no CPF sob o n. 087.670.814-95, portador da carteira de identidade RG n. 33609551-SEDS-AL, dados colhidos CNH n. 05800415489-DETRAN

AAA - Nº 001.201.386

ANOREGIAL



Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaosjose@gmail.com

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código DNOc7mdo.


AL, da residente e domiciliada no Loteamento Sierra 2, Quadra O, Lote 02, Sierra, Senador Arnon de Mello, Arapiraca-AL, contato: (82) 9 9919-4888, endereço eletrônico: libertojunior@outlook.com. Pessoas conhecidas entre si e por mim reconhecidas como próprias, cujas identidades e capacidades jurídicas foram verificadas à vista dos documentos de identidade supracitados, apresentados em seus originais e devidamente examinados, sem que apresentem, aparentemente, quaisquer rasuras que comprometam suas interferências. Certifico que os cedentes, falando cada um por sua vez, declararam-me que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, cedem e transferem integralmente seus direitos hereditários correspondentes a fração ideal equivalente a 20,00% (vinte por cento) do seguinte bem individualizado, a saber: **IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE A 20,00% DE UM TERRENO**, localizado de lado ímpar da **RUA ZEFERINO MAGALHÃES**, no município de ARAPIRACA, ESTADO DE ALAGOAS, "medindo 59,00 metros de frente por 51,00 metros de frente a fundos, de um lado com o comprador, do outro lado com Pedro Pereira Leão, e pelos fundos, com Argemiro Pereira, medindo mais ou menos 30,00 metros." Assegurado pela matrícula n. 6.112, ficha 01 do Livro 02 (CNM n. 002014.2.0006112-87) de ordem dos Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Arapiraca/AL. **Inscrição Municipal:** Certifico que a inscrição municipal deste imóvel, junto ao Cadastro Tributário do Município de Arapiraca/AL, não me foi apresentada. **Procedência:** Este imóvel foi adquirido por meio de escritura pública de compra e venda lavrada pelo Tabelião Pedro Cavalcanti Netto de Arapiraca, em 22 de novembro de 1977, no livro 154, folhas 161, no valor de Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), do Senhor Antônio Leão de Oliveira e sua cônjuge Maria Rocha de Oliveira, CPF n. 005.510.584-04. Esta fração ideal do bem individualizado foi deixado pela herança do Senhor **SEVERINO DE OLIVEIRA BARBOZA**, era brasileiro, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, nascido aos doze dias do mês de fevereiro do ano de mil novecentos e quarenta e dois (12.02.1942) filho José Saturnino Barbosa e Simphoroza Leão de Oliveira Barbosa, também conhecida como Sinforosa Leão de Oliveira Barbosa, era portador da carteira de identidade RG n. 99561-SSP-AL, e inscrita ano CPF n. 007.261.104-82, foi casado conforme a certidão de casamento matrícula n. 002733 01 55 1969 2 00023 131 0006387 19, expedida pelo 1º Distrito de Arapiraca/AL, com Margarida Maria Rocha Barbosa, (já qualificada), pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei n. 6.515/79, faleceu aos sete dias do mês de janeiro do ano de dois mil e quatorze (07.01.2014), conforme certidão de óbito da matrícula n. 122770 01 55 2014 4 00050 015 0028006 90, expedida pelo 2º Subdistrito da sede do Município e Comarca de Barretos/SP, QUE CORRESPONDE APENAS A FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE A 20,00% DO BEM INDIVIDUALIZADO HERDADO, POR FORÇA DO REGIME DE CASAMENTO (MEACÃO) E POR SUCESSÃO LEGÍTIMA, RELATIVA A HERANÇA ADVINDA DO CASAL senhor JOSÉ SATURNINO BARBOSA, era brasileiro, natural de Arapiraca, Estado de



Paracels
Liberto Junior

MC
[Handwritten notes and signatures in the left margin]


José Santos


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
 4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
 TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José - CNS n. 00.285-7)
César Antônio Pinto Ataíde
 Oficial de Registro e Tabelaio de Notas

1º TRASLADO LIVRO: 01 FOLHA: 153/167

Alagoas, filho de João Saturnino Barbosa e Maria Barbosa da Conceição,, inscrito no CPF/MF n. 005.510.584-04, era casado sob o regime da comunhão de bens, anterior à Lei n. 6.515/79, faleceu aos seis dias do mês de abril do ano de mil novecentos e noventa e seis (06.04.1996), conforme certidão de óbito de matrícula com matrícula 002519 01 55 1996 4 00015 207 0018311 85, extraído do Registro Civil do 2º Distrito de Arapiraca/AL, e também, de sua cõnjuge, a Senhora **SIMPHOROZA LEÃO DE OLIVEIRA BARBOSA**, também chamada Simforosa e/ou Sinforosa Leão de Oliveira Barbosa, era brasileira, natural de Arapiraca, Estado de Alagoas, filha de Manoel Leão da Silva e Maria Espozoria de Oliveira, inscrita no CPF/MF n. 903.301.614-15, falecida aos trinta dias do mês de maio do ano de dois mil e sete (30.05.2007), conforme certidão de óbito de matrícula 002519 01 55 1996 4 00015 207 0018311 85, registrada no Registro Civil do 2º Distrito de Arapiraca/AL. A presente cessão abrange exclusivamente as frações ideais pertencentes à meeira e herdeiros MARGARIDA MARIA ROCHA BARBOSA, MÔNICA SUZY ROCHA BARBOSA e RONALDO CÉSAR ROCHA BARBOSA, JOÃO PAULO CÉSAR FERREIRA BARBOSA, JÚLIA CECÍLIA FERREIRA BARBOSA, MARIA CLARA SILVA ROCHA BARBOSA, FERNANDO CÉSAR ROCHA BARBOSA FILHO e EDUARDO VINÍCIUS SILVA ROCHA BARBOSA anteriormente qualificadas, correspondendo 20,00% do imóvel que compõem a herança do casal José Saturnino Barbosa e Simphoroza Leão de Oliveira Barbosa. Os cedentes declaram, sob as penas da lei e em cumprimento ao disposto no art. 1º, §3º, do Decreto n. 93.240, inexistirem ações reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer ônus, inclusive hipotecas legais ou convencionais, incidentes sobre a fração ideal ora transferida que possam prejudicar a presente cessão. Acham-se os outorgantes cedentes contratados com a outorgada cessionária, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, para lhe ceder, como de fato cedem, os direitos hereditários correspondentes a 20% (vinte por cento) do bem imóvel anteriormente descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de **R\$ 304.000,00 (trezentos e quatro mil reais)**, sendo dividido da seguinte forma: (i) Primeiro Pagamento – o valor de **R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais)**, que os cedentes confessam haver recebido nesta data, em moeda corrente nacional, dando plena e geral quitação apenas desta parcela, prometendo por si, seus herdeiros e sucessores, fazer boa, firme e valiosa a presente cessão; (ii) Segundo Pagamento – o valor de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, que será pago no ato da assinatura da escritura.

Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com


 PODER JUDICIÁRIO DE ALAGOAS

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

AAA - Nº 001.201.387

ANDREGIAL

Passos

[Handwritten signatures]

[Vertical handwritten notes and signatures along the left margin]

4º DISTRITO DE REG. CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS DE ARAPIRACA

19

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código DNOc7mdo.

fu Paraisópolis.

20


1º DISTRITO DE RCPN E TABELAMENTO DE NOTAS DE ARAPIRACAVAL

pública de inventário e partilha do falecido(a), mediante depósito bancário na conta indicada pelos cedentes, condicionado à inexistência de débitos tributários em nome dos autores da herança perante a Receita Federal do Brasil, a Secretaria da Fazenda do Estado de Alagoas e a Secretaria da Fazenda do Município de Arapiraca/AL e de terceiros.

CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA - Constatada a existência de débitos, o montante correspondente será deduzido do pagamento final, proporcionalmente à quota-parte ora cedida. O descumprimento desta condição ou a constatação de débitos não declarados que impeçam a transmissão livre e desembaraçada da fração ideal cedida implicará na rescisão de pleno direito desta cessão, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, com restituição proporcional dos valores pagos, corrigidos pelo IPCA/IBGE até a data da devolução, nos termos dos artigos n. 474, 475, 1.359 e 1.360 do Código Civil.. Ficam os cessionários plenamente sub-rogados em todos os direitos hereditários relativos ao imóvel individualizado, integrante da herança ora cedida, autorizados a praticar todos os atos necessários para a regularização e adjudicação do domínio perante inventário e sobrepartilha judicial ou extrajudicial, a critério exclusivo da cessionária. Os cedentes outorgam poderes especiais aos cessionários para se habilitarem no inventário, requerendo, promovendo e praticando atos necessários à complementação e regularização dos direitos ora adquiridos, incluindo retificações e ratificações em quaisquer instâncias judiciais ou extrajudiciais. A cessionária poderá desde já usar, gozar, dispor livremente e realizar benfeitorias no referido bem, devidamente imitado na posse, assumindo todas as despesas relacionadas, tais como custas processuais, honorários advocatícios e impostos de transmissão *inter vivos* e/ou *causa mortis*. Esta escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando plenamente as partes, seus herdeiros e sucessores, com recíproca e ampla quitação. Assim o disse e dou fé. Pelos cessionários, foi-me dito que, de fato, encontram-se contratados com a cedente quanto à presente cessão de direitos hereditários em pagamento, aceitando-a pelo preço acima mencionado e a presente escritura em seu inteiro teor, tal como se encontra redigida. De tudo, dou fé. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes documentos e declarações, especialmente no que se refere a tributos e demais certificações, a saber: 01) ITBI - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. Conforme determina o artigo 1.245, §1º, do Código Civil, bem como o entendimento consolidado pela Corregedoria-Geral da Justiça de Alagoas (CGJ-AL), por meio da Consolidação Normativa Notarial e Registral, instituída pelo Provimento n. 16/2019, em seu artigo 171, inciso IV, "impor a exibição, quando devida, de certidões fiscais e comprovantes de pagamento do laudêmio e do imposto de transmissão, ressalvando que o ITBI só será exigido para a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro. Em seguida, certifica-se o inteiro teor do Art. 174 do mesmo diploma, como se vê: Art. 174 - A lavratura de escrituras públicas independe do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), sendo


20

Ude Santos


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
 4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
 TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José - CNS n. 00.285-7)
César Antônio Pinto Ataíde
 Oficial de Registro e Tabelião de Notas

1º TRASLADO LIVRO: 01 FOLHA: 153/167

exigido, no entanto, o recolhimento do referido tributo para a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro." Por fim, certifico que, por vontade das partes contratantes, estas, tendo ciência da redação do §2º do artigo 1º da Lei n. 7.433/85, declararam, sob as penas da lei, que recolherão o referido imposto e a fixação ao traslado a ser extraído desta escritura, quando levado ao Serviço de Registro de Imóveis competente. Dou fé. 02) CND/IPTU - Certifico que me foi declarado que a Certidão Negativa de Débitos (CND) referente ao IPTU não foi apresentada pelos outorgantes cedentes, uma vez que o outorgado cessionário, neste caso, assume a responsabilidade pelo pagamento de eventuais débitos fiscais existentes, nos termos da lei. Tal previsão encontra respaldo no artigo 1º, § 3º, do Decreto n. 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei n. 7.433/85, publicado no DOU em 10/09/1986. O mesmo entendimento é corroborado pelo Provimento nº 16/2019, Subseção II, artigo 27, inciso II, que dispõe: "as certidões fiscais, assim qualificadas: a) em relação aos imóveis urbanos, os referentes aos tributos incidentes sobre o imóvel, quando houver transferência de domínio, podendo ser dispensadas pelo adquirente, que, nesse caso, responderá pelo pagamento dos débitos fiscais existentes. Fica ainda convencionado que, no momento da assinatura da escritura pública de inventário e partilha, serão apurados os débitos tributários incidentes sobre o imóvel, incluindo IPTU, taxas e contribuições correlatas, e, caso existentes, o valor correspondente será deduzido proporcionalmente dos pagamentos a serem efetuados aos demais herdeiros, observada a fração ideal de cada um na herança. Dessa forma, certificado e exposto. Dou fé. 03) CND/CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Certifico que me foi declarado que, caso existam obrigações condominiais, e, estas estejam pendentes, a Certidão Negativa de Débitos relativa às cotas condominiais não foi apresentada pela outorgante vendedora, pois o outorgado comprador, que neste caso responderá, nos termos da Lei, pelo pagamento dos possíveis débitos, pois a Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), em seu Art. 1345, trata esta obrigação como *propter rem*. O mesmo entendimento é corroborado pelo Provimento n. 16/2019, Subseção II, artigo 27, inciso IV, conforme se observa: "a prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio, nas alienações e transferências de direitos de unidade ou declaração do alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, da inexistência de débitos, inclusive multas; a declaração do alienante poderá ser substituída pela assunção expressa por parte do adquirente, de eventuais débitos." Certifico que me foram apresentadas as seguintes certidões: 04) CERTIDÃO IMOBILIÁRIA - A Certidão de Inteiro Teor, nos termos da Lei n. 6015/73, em seu Art. 19, § 11, substitui a negativa de ônus, como se vê: "No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução


 Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.587/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTEIRAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Prasceles
[Handwritten signatures]



[Vertical handwritten notes in the left margin]

de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial". Logo, certifico que me foi apresentada a certidão de inteiro com expedição inferior a 30 (trinta) dias da data da lavratura desta escritura, com o seguinte selo digital: AGB28548-WWFY expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Arapiraca/AL, que fica arquivadas nestas Notas; 05) CND/INSS – Certifico que não me foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos Dívida Ativa da União e Débitos junto ao INSS, pois, foi-me dito pelo(s) cedente(s) que não são empregadores a qualquer título, trabalhadores avulsos, e/ou não se encaixam nos casos em que a lei os enquadram na categoria de segurados especiais definidos na Lei n. 8212/91, em seu artigo 12 a 14, combinado com o Decreto 3.048/99, em seus artigos 9º ao 12º Certifico que não me foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos Dívida Ativa da União e Débitos junto ao INSS, pois, foi-me dito pelo(s) cedente(s) que não são empregadores a qualquer título, trabalhadores avulsos, e/ou não se encaixam nos casos em que a lei os enquadram na categoria de segurados especiais definidos na Lei n. 8212/91, em seu artigo 12 a 14, combinado com o Decreto 3.048/99, em seus artigos 9º ao 12º e Portaria Conjunta RFB/PGFN no 1.751, de 02 de outubro de 2014. 03) CND/FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL (Dívida ativa) - Certifico que, no julgamento do Pedido de Providências n. 0001230-82.2015.2.00.0000, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) decidiu que os cartórios devem deixar a exigência, de ofício, da Certidão Negativa de Débito - Dívida Ativa Federais, Estaduais e Municipais (CND) nas operações notariais e registras. A decisão, baseada no voto do Corregedor-Nacional de Justiça, ministro João Otávio de Noronha, determina que tal exigência representaria uma forma oblíqua de cobrança pelo Estado, restringindo o direito de constitucional ao livre acesso ao Poder Judiciário. Dou fé. 04) CNDT – Certifico que as partes foram devidamente orientadas sobre a possibilidade de obtenção da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do artigo 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), com redação dada pela Lei n. 12.440/2011.No entanto, declararam que optaram por dispensar a apresentação da referida certidão, fundamentando-se na Recomendação n. 03 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), de 15 de março de 2012. Assim, por manifestação expressa das partes, constato o presente certificado, nos termos da lei. Dou fé. 05) CERTIDÃO DE FEITOS AJUIZADOS – CERTIFICO que, após o advento da Lei nº 13.097/2015, em especial o disposto em seu artigo 54, §§ 1º e 2º, incisos I e II, bem como a redação conferida pela Lei nº 14.382/2022, fica dispensada a apresentação de certidões de feitos ajustados ou quaisquer outra que esteja expressamente contida no § 2º do artigo 1º da Lei n. 7.433/1985, ainda que utilizado como argumento para caracterizar boa-fé ou garantir a eficácia dos negócios jurídicos. Isso porque, em conformidade com a legislação vigente, qualquer situação jurídica relevante deve constar expressamente à margem da matrícula do imóvel, para fins de publicidade e eficácia perante terceiros. Assim, não

22

AdBauto

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTEIRAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Handwritten signatures and initials in blue ink at the top left of the document.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
(Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José - CNS n. 00.285-7)
César Antônio Pinto Ataíde
Oficial de Registro e Tabelião de Notas

1º TRASLADO LIVRO: 01 FOLHA: 153/167

poderá ser oposta a terceiros de boa-fé qualquer situação jurídica não registrada ou averbada na matrícula do imóvel, salvo as propostas previstas nos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005 e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independem de registro. Desta forma, constato o presente certificado, nos termos da lei. Do fé. 06) CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens) - Certifico que foi consultado à CNIB, nos termos do artigo 14 do Provimento n. 39/2014 do CNJ, e não foi encontrada nenhuma indisponibilidade decretada em desfavor da cedente vendedora, conforme o seguinte Código HASH: "José Barbosa - 0awkxbqaog; Martha Fabiana - st5ginjipg; Karina - 3yohikkmj; Telma - aupgcb9q96; Tânia - fkafisb2ty; Rogério - 6imfwyoc9y; Petrucia - 055rq9kdwd; Luciana - duhg5ujikp; Remi - 2yv0552jkw; Vera - dnjzintim6; Margarida - ovyc1dkjp3; Rafael - x2okyfbcvk; Monica - fyityyaqng; Ronaldo - 57pkzbw5u4; João Paulo - mj6bsv48bq; Júlia - w5rda9bu1m; Maria Clara - tn25a91k41; Fernando - setd499n3v e Eduardo - gatcp1zsw", consulte: <https://indisponibilidade.onr.org.br/home/validar>. Documentos estes que ficam arquivados nestas Notas. **DA OUTORGA CONJUGAL** - Certifico que, neste ato, comparece perante mim cônjuges dos cessionários os Senhores JANNE NUNES BARBOSA DE OLIVEIRA, GILVANY CARVALHO DOS SANTOS, KIRLEY CHRISTIAN MARANHÃO DE VASCONCELLOS, JAÍLSON CORRÊA DE ARAUJO, WILTON DE VASCONCELOS ARAUJO, EDUARDO JORGE TORRES DA SILVA SANTANA, ALEXSANDRA NUNES BARBOSA, EDUARDO JORGE TORRES DA SILVA SANTANA, ALEXSANDRA NUNES BARBOSA, LAURIANE DA SILVA DIAS e GUILHERME MOREIRA BARBOSA (já qualificados), os quais, na qualidade de **Intervenientes Anuentes**, declaram expressamente e para os fins de direito que anui e concorda integralmente com o inteiro desta escritura, aceitando-a em todos os seus termos, nos termos do Artigo 1.647, do Código Civil, em razão do regime de bens (comunhão parcial de bens) e os bens contidos no espólio da herança não comunicarem com seu patrimônio pessoas, nada mais tendo a opor à efetivação do presente negócio; e, por estar em tudo conforme, assina na presença de mim, Tabelião, que dou fé. **DECLARAÇÃO DOS CEDENTES E CESSIONÁRIA** - (i) Certifico que me foi dito pelos cedentes, nos termos do artigo 1, § 3º, do Decreto n. 93.240, de 1986, declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre eles. Do que

AAA - Nº 001.201.389

ANDREGAL



Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.385.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartorio@usaojose@gmail.com

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://ww2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código DNOc7md.

Liberto Firmino de Oliveira Junior
Simphoroza Leão de Oliveira Barbosa

24

do fé. **BENEFICIÁRIO FINAL:** E nos termos do Art. 140, do Provimento n. 161/2024, que dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores visando a prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, previsto na Lei n. 9.613/03 de março de 1998, e do financiamento do terrorismo, previsto na Lei n. 13.260, de 16 de março de 2016 e dá outras providências Beneficiário Final: Liberto Firmino de Oliveira Junior, CPF n. 087.670.814-95. **COAF:** Certifico que me foi dito que as partes declaram que não são pessoas politicamente expostas, seus familiares, ou estreito colaboradores, não se enquadramento, ainda, em nenhuma das hipóteses de que se trata, a Resolução Coaf n. 29, de 28 de março de 2017 e a Resolução Coaf n. 31, de 07 de junho de 2019. **DOS REQUERIMENTOS** (i) Certifico que me foi dito pelas partes que desde logo, autorizam o Oficial do Registro Imobiliário competente a promover todos os atos que se fizerem necessários para o registro desta escritura, principalmente os atos de atualizações cadastrais. Dou fé. **DECLARAÇÕES DO TABELIÃO** – (i) Certifico que, nos termos do artigo 7º, parágrafo primeiro, da Lei n. 8.935 de 1994, realizei todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato. (ii) **LGPD:** As partes declaram ainda que concordam com o tratamento de seus dados pessoais para a finalidade específica deste ato, em conformidade com a Lei n. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), cientes de que o presente instrumento poderá ser reproduzido por meio de certidão, a pedido de qualquer interessado independentemente de autorização expressa das partes, por se tratar de instrumento público nos termos do artigo 16 da Lei n. 6015/73. (iii) Os valores das heranças me foram declarados pelas partes, pois, não me foi apresentado IPTU, ITR, e nem avaliação de ITBI, para a apuração de valor venal e não houve avaliação judicial, pois o negócio é de bem disponível, de pessoas maiores e capazes. **CLÁUSULA DE RESUMO SUCESSÓRIO E FINANCEIRO** - Certifico e dou fé que o imóvel objeto da presente escritura, constante da matrícula n. 6.112 do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Arapiraca/AL, pertenceu originalmente ao casal **José Saturnino Barbosa**, falecido em 06 de abril de 1996, e **Simphoroza Leão de Oliveira Barbosa**, falecida em 30 de maio de 2007, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior à vigência da Lei n. 6.515/79. Certifico ainda que, a sucessão do casal originou direitos hereditários que, em razão de falecimentos subsequentes, partilhas e sucessões por representação, foram transmitidos e ora cedidos nos seguintes termos: (i) **Primeira cessão** – direitos correspondentes a 60% (sessenta por cento) do imóvel, pertencentes aos herdeiros diretos do casal originário, pelo valor total de **R\$ 912.000,00** (novecentos e doze mil reais), sendo **R\$ 312.000,00** (trezentos e doze mil reais) pagos nesta data e **R\$ 600.000,00** (seiscentos mil reais) a serem pagos no ato da assinatura da escritura pública de inventário e partilha ou sobrepartilha, conforme condições ajustadas; (ii) **Segunda cessão** – direitos equivalentes a 10% (dez por cento), provenientes da herança recebida por **Maria Anunciada de Oliveira**, falecida em 18 de

24

Diego Leao da Fonseca

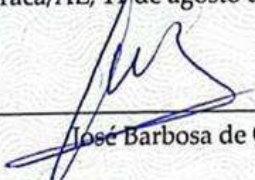
VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO




JVHV. Total deste ato: R\$ 4.912,91; 2ª CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS (1/4 do valor do segundo negócio jurídico, contido no mesmo título): Emolumentos da Escritura: R\$ 3.710,42, com o redutor de ¼ (25%): R\$ 927,61; Taxa de serviço notarial e registral – TSNR, só terá sua incidência (5%) no emolumento acima de R\$ 44,45: R\$ 46,38, Selo: R\$ 263,97, e Imposto sobre Serviço (ISS): R\$ 46,38. Total deste ato: R\$ 1.284,34; Selo digital: ACG14963-8E40. 3ª CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS (1/4 do valor do segundo negócio jurídico, contido no mesmo título): Emolumentos da Escritura: R\$ 3.710,42, com o redutor de ¼ (25%): R\$ 927,61; Taxa de serviço notarial e registral – TSNR, só terá sua incidência (5%) no emolumento acima de R\$ 44,45: R\$ 46,38, Selo: R\$ 263,97, e Imposto sobre Serviço (ISS): R\$ 46,38. Total deste ato: R\$ 1.284,34; Selo digital: ACG14964-MMXY. 4ª CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS (1/4 do valor do segundo negócio jurídico, contido no mesmo título): Emolumentos da Escritura: R\$ 4226,30, com o redutor de ¼ (25%): R\$ 1.056,57; Taxa de serviço notarial e registral – TSNR, só terá sua incidência (5%) no emolumento acima de R\$ 44,45: R\$ 52,83, Selo: R\$ 263,97 e Imposto sobre Serviço (ISS): R\$ 52,83. Total deste ato: R\$ 1.426,20. TOTAL DESTE INSTRUMENTO: R\$ 8.907,79. Selo digital: ACG14965-RAER, consulte o selo no seguinte endereço eletrônico: <https://selo.tjal.jus.br/selocgj/publico/consultarSeloAtoPublico.jsf>.

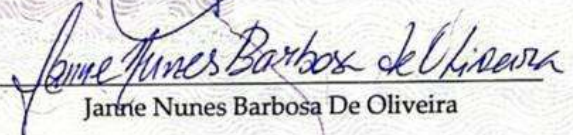
Em testemunho da verdade.

Arapiraca/AL, 11 de agosto de 2.025, 13:30 horas.


 José Barbosa de Oliveira


 Luciana Barbosa de Oliveira Lima


 Remi Barbosa de Oliveira


 Jartne Nunes Barbosa De Oliveira



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
 4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
 TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José – CNS n. 00.285-7)
César Antônio Pinto Ataíde
 Oficial de Registro e Tabelaio de Notas

1º TRASLADO LIVRO: 01 FOLHA: 153/167

Vera Lúcia de Oliveira Santos
 Vera Lúcia de Oliveira Santos

INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA
 Liberto Firmino de Oliveira Junior

Martha Fabiana de Oliveira Carvalho
 Martha Fabiana de Oliveira Carvalho

Gilvany Carvalho dos Santos
 Gilvany Carvalho dos Santos

Karina Alessandra de Oliveira Maranhão Vasconcellos
 Karina Alessandra de Oliveira Maranhão Vasconcellos

Kirley Christian Maranhão de Vasconcellos
 Kirley Christian Maranhão de Vasconcellos

Rafael César de Oliveira
 Rafael César de Oliveira

AAA - Nº 001.201.391

ANDREGIAL



Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Telma Maria de Oliveira Araujo
Telma Maria de Oliveira Araujo

Jailson Corrêa de Araujo
Jailson Corrêa de Araujo

Tânia Maria de Oliveira
Tânia Maria de Oliveira

Rogério César de Oliveira
Rogério César de Oliveira

Petrúcia Barbosa Ferreira Vasconcelos
Petrúcia Barbosa Ferreira Vasconcelos

Wilton de Vasconcelos Araujo
Wilton de Vasconcelos Araujo

Liberto Firmino de Oliveira Junior
INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA
Liberto Firmino de Oliveira Junior

Vera Lúcia De Oliveira Santos
Vera Lúcia De Oliveira Santos

Liberto Firmino de Oliveira Junior
INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA
Liberto Firmino de Oliveira Junior



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
 4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
 TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José - CNS n. 00.285-7)

César Antônio Pinto Ataíde
 Oficial de Registro e Tabelião de Notas

1º TRASLADO LIVRO: 01 FOLHA: 153/167

Vera Lúcia de Oliveira Santos
 Vera Lúcia de Oliveira Santos

Liberto Firmino de Oliveira Junior
 INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA
 Liberto Firmino de Oliveira Junior

Martha Fabiana de Oliveira Carvalho
 Martha Fabiana de Oliveira Carvalho

Gilvany Carvalho dos Santos
 Gilvany Carvalho dos Santos

Karina Alessandra de Oliveira M. Vasconcellos
 Karina Alessandra de Oliveira Maranhão Vasconcellos

Kirley Christian Maranhão de Vasconcellos
 Kirley Christian Maranhão de Vasconcellos

Rafael César de Oliveira
 Rafael César de Oliveira

AAA - Nº 001.201.391

ANDREGIAL



Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código DNOc7md.

ANEXO 3 – Carteira Profissional da Perita

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA RODRIGUES
 Corretora de Imóveis
CRECI-AL 2564
CNAI 13217

Validade: **15/04/2026**

Michelle Andrea dos Santos Oliveira
 Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 22ª Região/AL

Filiação: MARIA EDILEUZA DOS S. SOUZA
 ENIVALDO ANDRÉ DE OLIVEIRA

Naturalidade: MACEIÓ - AL

IDENTIDADE: 1757235 SSP/AL

Data de nascimento: 27/01/1982

CPF: 008.577.114-74

Data de inscrição no CRECI: 03/12/2010

Data de expedição: 26/03/2025

Formação Específica:
 GESTOR IMOBILIÁRIO
 PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

SERGIO CABRAL DO NASCIMENTO
 Presidente do CRECI

EDILSON BRASILEIRO MEDEIROS
 Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)

ANEXO 4 – Declaração da Avaliação**Anexo V****COFECI****22ª Região - Alagoas****DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Michelle Andrea dos Santos Oliveira Rodrigues, CPF nº 00857711474, RG nº 1757235 SSP/AL, CRECI nº 2564, Endereço: Rua: José Cícero de Queiroz 1024 1024 Santa Esmeralda, Arapiraca-AL. 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: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA

ARAPIRACA-AL , 18 de Março de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 127150



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 127150, 18 de Março de 2026

Cumprindo todas as diligências e observações, assim concluo:

| |
|---|
| É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE OS VALORES DE MERCADO PARA OS TERRENOS AVALIANDO SÃO: |
| VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO: R\$ 3.556.788,45 (tres milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e oitenta e oito reais e quarenta e cinco centavos .) |
| ▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 3.201.109,60 |
| ▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 3.912.467,29 |

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 38 páginas, todas de um lado só, rubricadas pela perita, que subscreve esta última.



Documento assinado digitalmente

MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA ROD

Data: 18/03/2026 10:12:09-0300

Verifique em <https://validar.itj.gov.br>

Este é o meu parecer.

MICHELLE RODRIGUES

CNAI- 13.217 BR

PERITA JUDICIAL TJ/AL



Contratante: Incorporadora Alamedas Ltda – Em Recuperação Judicial

Michelle Andréa dos Santos Oliveira Rodrigues, corretora de Imóveis CRECI – 2564/AL, inscrita no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Brasil) sob o nº 13.217BR contratada pelo solicitante, após ter completado todas as Diligências e Vistorias ao Objeto da Perícia e Avaliação, e depois de executar exame técnico minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente apresentar ao solicitante este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica conforme se segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(PTAM Nº 20/2026)

Elaborado em conformidade com a Lei nº 13.105/15, Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 001/2011

Objeto da Avaliação: Terrenos (Área Urbanizados)

Imóvel consistente de um lote 2, situado no bairro Senador Nilo Coelho, nesta cidade, com as seguintes medidas de confrontações: frente: partindo do ponto P7 até encontrar o ponto P8, medindo 104,42 m, confrontando-se com a estrada vicinal; seguindo com uma deflexão para a direita até encontrar o ponto P9, medindo 81,70 m, confrontando-se com o lote 1 desse desmembramento; FUNDOS: partindo do ponto P12 ao ponto PX, medindo 81,70 m, confrontando-se com o lote 01 desse desmembramento; LADO DIREITO: partindo do ponto P12 até encontrar o ponto P11, medindo 147,44 m, confrontando-se com o senhor Edmilson Castro Alves; seguindo com uma deflexão para a direita até encontrar o ponto P10, medindo 183,20 m, confrontando-se com o senhor Edmilson Castro Alves; seguindo com uma deflexão para a esquerda até encontrar o ponto P9, medindo 1,99 m, confrontando-se com a estrada; LADO ESQUERDO: partindo do ponto PX ao ponto P7, medindo 124,80 m, confrontando-se com o lote 1 desse desmembramento. Área total: 14.270,27 m². Terreno devidamente registrado anteriormente na matrícula número 64.408; conforme consta na presente matrícula, a matrícula número 64.408 foi cancelada, passando a ser a matrícula 69.836, conforme documento em anexo. Serviços Registrados do Primeiro Ofício da Comarca de Arapiraca.

Objetivo/Finalidade: Pesquisa Mercadológica

Contratante: Incorporadora Alamedas Ltda – Em Recuperação Judicial

CNPJ: 09.416.654/0001-75

Arapiraca, 17 de março de 2026

Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica

Este Laudo Pericial é elaborado: Seguindo o regramento do Artigo 473 da Lei Federal nº 13.105 de 16 de março de 2015; em conformidade o disposto no art. 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978) e submetido as diretrizes constantes nas Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007) assim como o que recomenda o Ato Normativo COFECI 01/2011.

1 – Contratante:

INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2- Objetivo/Finalidade

Conforme a contratação deste serviço o Objetivo/Finalidade do presente **Parecer Técnico**, para que através deste se aponte e determine o valor **MERCADOLÓGICO**, dos terrenos Objeto desta Avaliação (doravante também citado neste Laudo pela sigla **TOA**) descrito no item 3 a seguir. Vale ressaltar aqui que, dentro de um conceito tradicional e segundo a maioria dos Especialistas no assunto de Avaliações Mercadológicas o “Valor de Mercado de um bem” é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente este bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2- Identificação do Objeto desta Perícia (Lotes urbanizados)

Imóvel consistente de um lote 2, situado no bairro Senador Nilo Coelho, nesta cidade, com as seguintes medidas de confrontações: frente: partindo do ponto P7 até encontrar o ponto P8, medindo 104,42 m, confrontando-se com a estrada vicinal; seguindo com uma deflexão para a direita até encontrar o ponto P9, medindo 81,70 m, confrontando-se com o lote 1 desse desmembramento; FUNDOS: partindo do ponto P12 ao ponto PX, medindo 81,70 m, confrontando-se com o lote 01 desse desmembramento; LADO DIREITO: partindo do ponto P12 até encontrar o ponto P11, medindo 147,44 m, confrontando-se com o senhor Edmilson Castro Alves; seguindo com uma deflexão para a direita até encontrar o ponto P10, medindo 183,20 m, confrontando-se com o senhor Edmilson Castro Alves; seguindo com uma deflexão para a esquerda até encontrar o ponto P9, medindo 1,99 m, confrontando-se com a estrada; LADO ESQUERDO: partindo do ponto PX ao ponto P7, medindo 124,80 m, confrontando-se com o lote 1 desse desmembramento. Área total: 14.270,27 m². Terreno devidamente registrado anteriormente na matrícula número 64.408; conforme consta na presente matrícula, a matrícula número 64.408 foi cancelada, passando a ser a matrícula 69.836, conforme documento em anexo. Serviços Registrados do Primeiro Ofício da Comarca de Arapiraca.

4- Vistoria

Esta Perita esteve in loco no dia 17 de março de 2026 às 11h. As fotos inseridas a baixo foram produzidas neste evento e transmitem melhor o breve relato.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



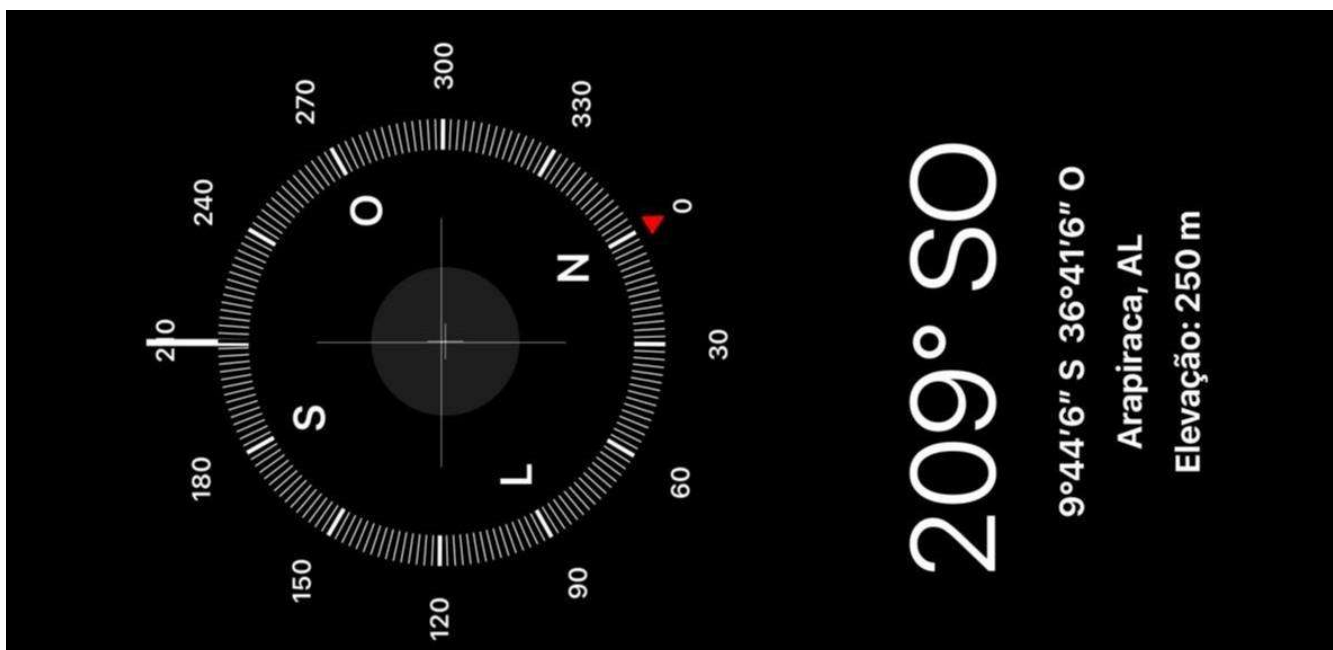




5 - Mapa de Localização



5.1 - Coordenadas do Terreno



6- Pesquisa de Mercado

Para elaboração da pesquisa foram considerados, áreas em oferta na mesma região onde se encontra o Objeto desta Avaliação, o que permitiu a obtenção de 06 elementos em oferta de venda. (Relação dos imóveis amostrados para comparação- anexo)

7- Critério utilizado e Método empregado

Esta Perita para localizar o valor do **TOA** o Método Comparativo Direto com homogeneização por fatores para se apurar o valor do terreno expropriado, tudo isso conforme descrito na Norma da brasileira NBR-14653-2. Por este método, um imóvel pode ser avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Os dados amostrais desta avaliação foram tratados considerando o fator oferta.

8- Segue anexos a este Laudo:

1 – Amostras para a comparação

2 - Certidão de Ônus Atualizada

3 – Carteira Profissional da Perita

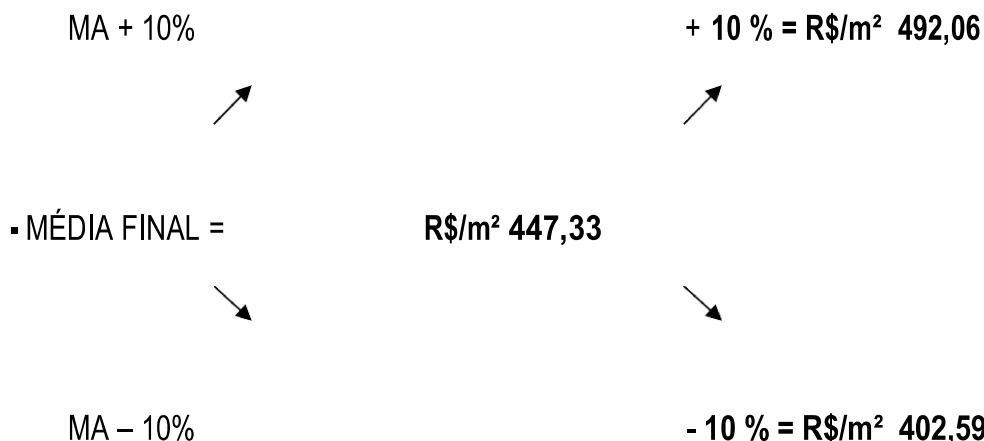
4- Declaração da Avaliação

ANEXO 1 - Amostras para comparação.**QUADRO AMOSTRAL COM VALOR DO M² (em oferta)**

| PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO | | | | | |
|--|----------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Nº | Bairro | Valor Global | Area m² | R\$/m² | Fonte |
| 01 | Senador Nilo Coelho | 65.000,00 | 200 | 325,00 | Viva Real |
| 02 | Senador Nilo Coelho | 150.000,00 | 300 | 500,00 | OLX |
| 03 | Senador Nilo Coelho | 68.000,00 | 180 | 377,77 | Viva Real |
| 04 | Senador Nilo Coelho | 110.000,00 | 160 | 687,00 | OLX |
| 05 | Senador Nilo Coelho | 75.000,00 | 160 | 468,75 | OLX |

| | | | | | |
|----|---------------------|------------------|---------|----------|-----|
| 06 | Senador Nilo Coelho | 65.000,00 | 200 | 325,00 | OLX |
| | | | TOTAL → | 2.683,52 | |
| | | MÉDIA ARITMÉTICA | | 447,33 | |

| | |
|---|--|
| <p>MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² 2.683,52</p> <p>MA = <u>SOMA DO R\$/ m² DAS 06 AMOSTRAS N°</u></p> <p>DAS AMOSTRAS = 06</p> | <p>MA = <u>R\$/m² 2.683,52</u> = R\$/m² 447,33</p> <p>06</p> <p>MA = R\$/m² 447,33</p> |
|---|--|



O valor apurado nas amostras colhidas corresponde ao preço de mercado de áreas com benfeitorias. Entretanto, a área objeto da presente perícia trata-se de **terra nua**, ou seja, sem qualquer benfeitoria, infraestrutura ou melhoramento que agregue valor adicional.

Considerando a metodologia de avaliação de imóveis, é necessário aplicar um **fator redutor de 50%** sobre o valor inicialmente encontrado, de modo a refletir a realidade da área avaliada. Esse percentual decorre da ausência de benfeitorias e está em conformidade com práticas usuais de avaliação, que distinguem o valor da terra nua do valor da terra com benfeitorias.

Passando assim o valor do m² a ser **R\$ 223,62** (duzentos e vinte e três reais e sessenta e dois centavos)

ANEXO 2 – Certidão de ÔNUS Atualizada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº 69.836 (até não consta), do Livro 2 - Registro Geral, desta serventia, conforme imagem abaixo:

| | | | |
|--------------------------|-------|---|---|
| LIVRO 2 - REGISTRO GERAL | | SERVIÇOS REGISTRAS - 1º OFÍCIO - ARAPIRACA - AL | |
| MATRÍCULA | FICHA | DATA | CNM 002014-2-0069836-03 <i>Cyra Ribeiro</i> Cyra Ribeiro OFICIAL |
| 69.836 | 01 | | Bel. Cicero Tadeu Ribeiro SUBSTITUTO |

IMÓVEL Consistente de um lote 02, situado no bairro Senador Nilo Coelho, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: **Frente do lote:** Partindo do ponto P7 até encontrar o ponto P8 medindo 104,42m, confrontando-se com a estrada vicinal, seguindo com uma deflexão para a direita até encontrar o ponto P9 medindo 176,47m, confrontando-se a estrada vicinal; **Fundos do lote:** Partindo do Ponto P12 ao ponto PX medindo 81,70m, confrontando-se com o lote 01 desse desmembramento; **Lado Direito do lote:** Partindo do ponto P12 até encontrar o ponto P11 medindo 147,44m, confrontando-se com o Sr. Edmilson Castro Alves, seguindo com uma deflexão para a direita até encontrar o ponto P10 medindo 183,20m, confrontando-se o Sr. Edmilson Castro Alves, seguindo com uma deflexão para a esquerda até encontrar o ponto P9 medindo 1,99m, confrontando-se com a estrada vicinal; **Lado Esquerdo do lote:** Partindo do ponto PX ao ponto P7 medindo 124,80m, confrontando-se com o lote 01 desse desmembramento. Com uma área total de 14.270,27m². **PROPRIETARIA: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA**, com sede na Rodovia AL 220, n. 4.843, bairro Brasiliana, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob n. 09.416.654/0001-75. REGISTRO ANTERIOR: Livro 2, ficha 01, nº 64.408, em 24/02/2010. Desmembramento registrado em 17/06/2010. Eu, *Wilma Soares de Almeida*, auxiliar dos Serviços Registrais, o digitici. Eu, *Cyra Ribeiro*, Terceiro Tabelião Substituto subscrevi, conferi e assino dando fé.





Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos do
1º Ofício
R. Lúcio Roberto, 43, Centro Arapiraca - AL
cartorio1oara_al@hotmail.com (82) 3521-2570 / (82) 98233-2933
(Whatsapp) / (82) 99638-1573 (Certidão)
www.primeirocartorio-al.com.br

CNM 002014 2 0069836-05

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇOS REGISTRAS - 1º OFÍCIO
ARAPIRACA - ALAGOAS

MATRÍCULA

FICHA

VERSO



ANEXO 3 – Carteira Profissional da Perita

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA RODRIGUES
 Corretora de Imóveis
CRECI-AL 2564
CNAI 13217

Validade: **15/04/2026**

Michelle Andrea dos Santos Oliveira
 Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 22ª Região/AL

Filiação: MARIA EDILEUZA DOS S. SOUZA
 ENIVALDO ANDRÉ DE OLIVEIRA

Naturalidade: MACEIÓ - AL

IDENTIDADE: 1757235 SSP/AL

Data de nascimento: 27/01/1982

CPF: 008.577.114-74

Data de inscrição no CRECI: 03/12/2010

Data de expedição: 26/03/2025

Formação Específica:
 GESTOR IMOBILIÁRIO
 PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS

SERGIO CABRAL DO NASCIMENTO
 Presidente do CRECI

EDILSON BRASILEIRO MEDEIROS
 Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)

ANEXO 4 – Declaração da Avaliação**Anexo V****C O F E C I****22ª Região - Alagoas****DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Michelle Andrea dos Santos Oliveira Rodrigues, CPF nº 00857711474, RG nº 1757235 SSP/AL, CRECI nº 2564, Endereço: Rua: José Cícero de Queiroz 1024 1024 Santa Esmeralda, Arapiraca-AL. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Gleba

Por solicitação de:

Nome do Cliente: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA

ARAPIRACA-AL , 18 de Março de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 127140



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 127140, 18 de Março de 2026

A gleba avaliada está situada no bairro Senador Nilo Coelho, área consolidada de Arapiraca, caracterizada por infraestrutura urbana em expansão e fácil acessibilidade por meio da Rodovia AL-220 . O entorno apresenta comércio diversificado, incluindo mercadinhos, clínicas médicas, e serviços públicos relevantes, o que garante conveniência e atratividade para moradores e investidores. O mercado imobiliário local demonstra potencial de valorização, com imóveis ofertados em diferentes faixas de preço, refletindo a crescente demanda por residências bem localizadas. A presença de órgãos públicos e a boa malha viária reforçam a segurança e a valorização da região, tornando a gleba objeto de análise compatível com padrões de desenvolvimento urbano e perspectivas positivas de crescimento.

Cumprindo todas as diligências e observações, assim concluo:

| |
|--|
| <p>É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE OS</p> <p>VALORES DE MERCADO PARA A GLEBA AVALIANDO SÃO:</p> |
| <p>VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:</p> <p>R\$ 3.191.117,77</p> <p>(três milhões, cento e noventa e um mil, cento e dezessete reais e setenta e sete centavos .)</p> |
| <p>▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 2.872.005,99</p> |
| <p>▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 3.510.229,54</p> |

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 15 páginas, todas de um lado só, rubricadas pela perita, que subscreve esta última.

Este é o meu parecer.

Documento assinado digitalmente
gov.br MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA ROD
Data: 18/03/2026 10:07:00-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MICHELLE RODRIGUES

CNAI- 13.217 BR

PERITA JUDICIAL TJ/AL



Contratante: Incorporadora Alamedas Ltda – Em Recuperação Judicial

Michelle Andréa dos Santos Oliveira Rodrigues, corretora de Imóveis CRECI – 2564/AL, inscrita no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Brasil) sob o nº 13.217BR contratada pelo solicitante, após ter completado todas as Diligências e Vistorias ao Objeto da Perícia e Avaliação, e depois de executar exame técnico minucioso sobre a matéria em debate, vem mui respeitosamente apresentar ao solicitante este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica conforme se segue:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

(PTAM Nº 21/2026)

Elaborado em conformidade com a Lei nº 13.105/15, Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 001/2011

Objeto da Avaliação: Casa Residencial

Uma Casa localizado na Rua Curitiba nesta cidade medindo 6,60 m de frente por 52,80 m de frente a fundo limitando-se de um lado com herdeiro de Maria Esposária do outro Lado com Sérvulo Lopes e pelos fundos com Antônio Rodrigues de Matos. Área tota de 348,48m² assegurada pela matrícula do número 23. 423 a ficha 1 de ordem do livro 2 o registro de imóveis os serviços registrados do primeiro ofício da Comarca de Arapiraca.

Objetivo/Finalidade: Pesquisa Mercadológica

Contratante: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

CNPJ: 09.416.654/0001-75

Arapiraca, 17 de março de 2026

Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica

Este Laudo Pericial é elaborado: Seguindo o regramento do Artigo 473 da Lei Federal nº 13.105 de 16 de março de 2015; em conformidade o disposto no art. 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U de 15/05/1978) e submetido as diretrizes constantes nas Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007) assim como o que recomenda o Ato Normativo COFECI 01/2011.

1 – Contratante:

INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2- Objetivo/Finalidade

Conforme a contratação deste serviço o Objetivo/Finalidade do presente **Parecer Técnico**, para que através deste se aponte e determine o valor **MERCADOLÓGICO**, dos terrenos Objeto desta Avaliação (doravante também citado neste Laudo pela sigla **TOA**) descrito no item 3 a seguir. Vale ressaltar aqui que, dentro de um conceito tradicional e segundo a maioria dos Especialistas no assunto de Avaliações Mercadológicas o “Valor de Mercado de um bem” é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente este bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2- Identificação do Objeto desta Perícia : Casa Residencial

Uma Casa localizado na Rua Curitiba nesta cidade medindo 6,60 m de frente por 52,80 m de frente a fundo limitando-se de um lado com herdeiro de Maria Esposária do outro Lado com Sérvulo Lopes e pelos fundos com Antônio Rodrigues de Matos. Área tota de 348,48m² assegurada pela matrícula do número 23. 423 a ficha 1 de ordem do livro 2 o registro de imóveis os serviços registrados do primeiro ofício da Comarca de Arapiraca.

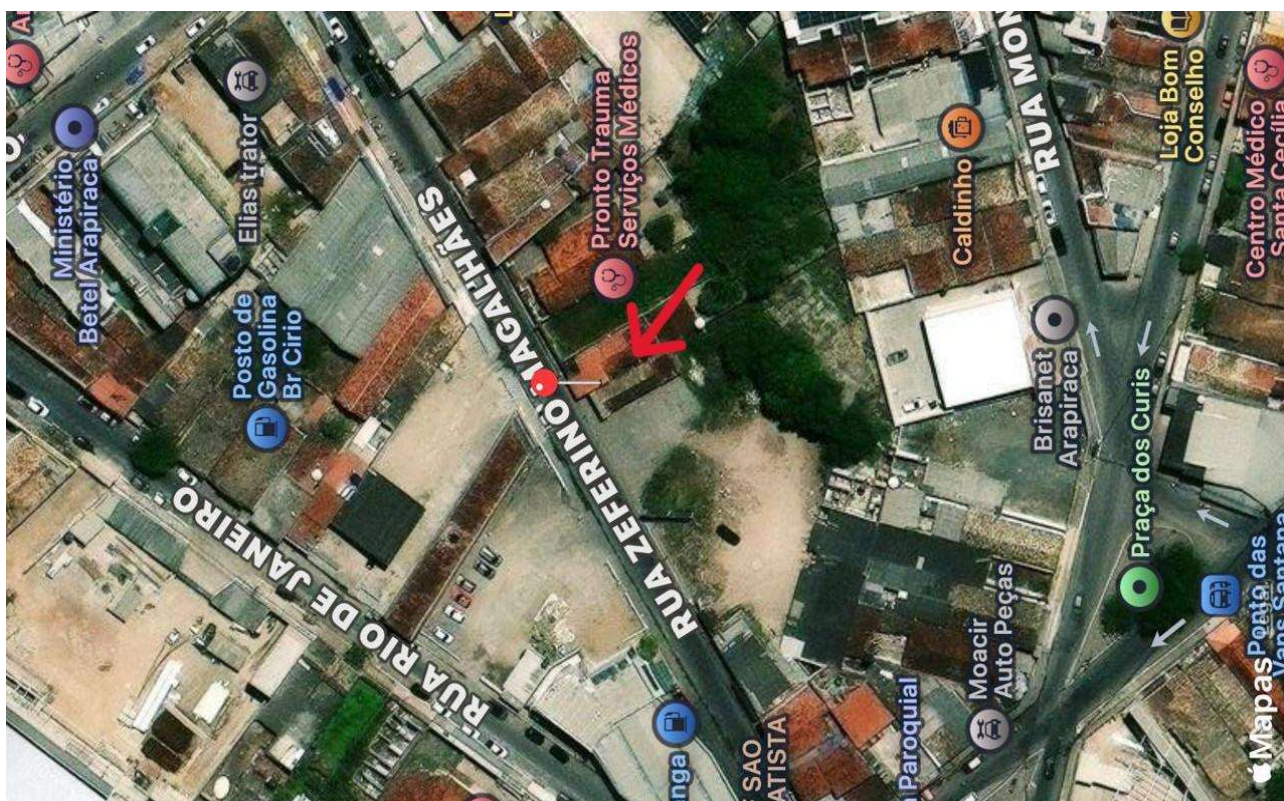
4- Vistoria

Esta Perita esteve in loco no dia 16 de março de 2026 às 15h. As fotos inseridas a baixo foram produzidas neste evento e transmitem melhor o breve relato.

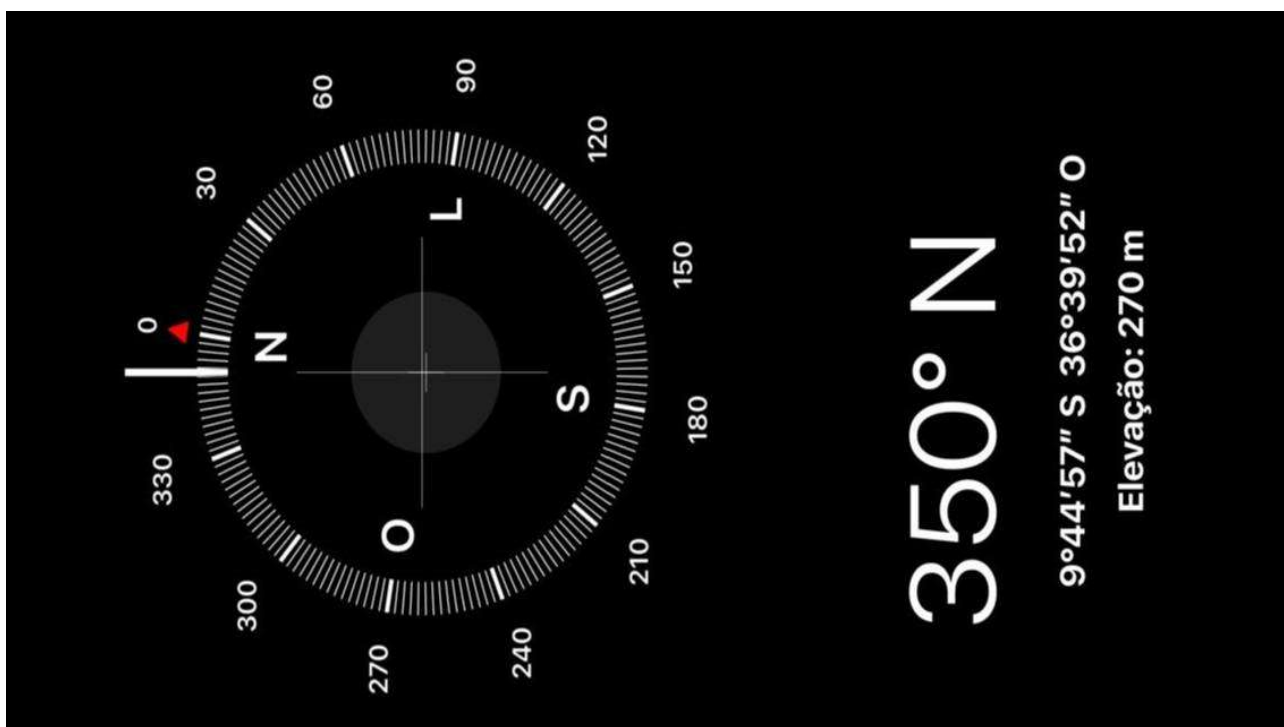
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



4 - Mapa de Localização



4.1 - Coordenadas do Imóvel



6- Pesquisa de Mercado

Para elaboração da pesquisa foram considerados, áreas em oferta na mesma região onde se encontra o Objeto desta Avaliação, o que permitiu a obtenção de 05 elementos em oferta de venda. (Relação dos imóveis amostrados para comparação- anexo)

7- Critério utilizado e Método empregado

Esta Perita para localizar o valor do **IOA** o Método Comparativo Direto com homogeneização por fatores para se apurar o valor do terreno expropriado, tudo isso conforme descrito na Norma da brasileira NBR-14653-2. Por este método, um imóvel pode ser avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. Os dados amostrais desta avaliação foram tratados considerando o fator oferta.

8- Segue anexos a este Laudo:

1 – Amostras para a comparação

2 – Escritura Publica de Compra e Venda

3 – Caarteira Profissional da Perita

4- Declaração da Avaliação

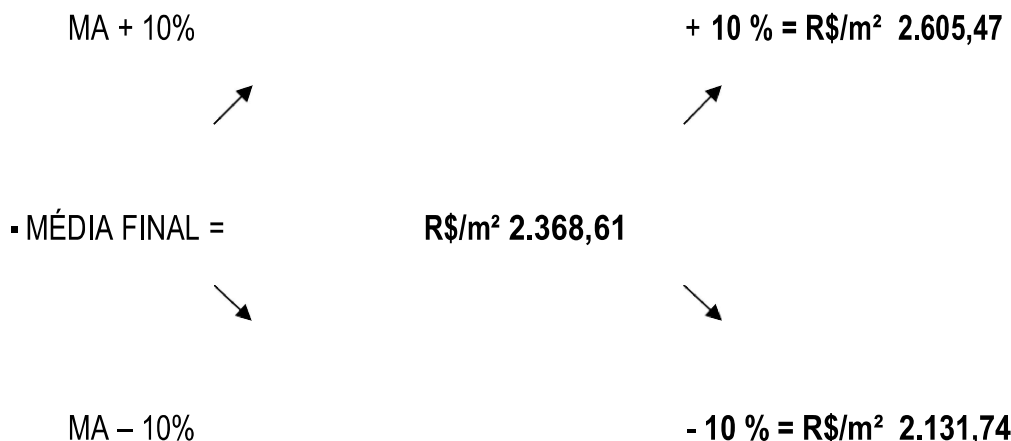
ANEXO 1 - Amostras para comparação.

QUADRO AMOSTRAL COM VALOR DO M² (em oferta)

| PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO | | | | | |
|---|--------|--------------|---------------------|--------------------|--------------|
| Nº | Bairro | Valor Global | Area m ² | R\$/m ² | Fonte |
| 01 | Centro | 450.000,00 | 150 | 3.000,00 | Proprietária |
| 02 | Centro | 650.000,00 | 280 | 2.321,42 | Proprietário |
| 03 | Centro | 1.200.000,00 | 450 | 2.666,66 | Proprietário |
| 04 | Centro | 950.000,00 | 400 | 2.375,00 | Proprietário |
| 05 | Centro | 370.000,00 | 250 | 1.480,00 | Proprietário |

| | | | | | |
|--|--|------------------|---------|-----------|--|
| | | | | | |
| | | | TOTAL → | 11.843,08 | |
| | | MÉDIA ARITMÉTICA | | 2.368,61 | |

| | |
|---|--|
| <p>MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m² 11.843,08</p> <p>MA = <u>SOMA DO R\$/ m² DAS 05 AMOSTRAS N^o</u></p> <p>DAS AMOSTRAS = 05</p> | <p>MA = <u>R\$/m² 4.830,00</u> = R\$/m² 2.368,61</p> <p>05</p> <p>MA = R\$/m² 2.368,61</p> |
|---|--|



O imóvel está situado no **Centro de Arapiraca**, região mais valorizada da cidade, caracterizada por intensa atividade comercial, serviços públicos e privados, além de fácil acesso às principais vias urbanas.

- Proximidade de bancos, escolas, hospitais e órgãos públicos.
- Forte fluxo de pedestres e veículos, favorecendo negócios e serviços.
- Conectividade com bairros adjacentes e rodovias estaduais.


Potencial de Valorização

- **Alta liquidez:** imóveis no centro têm rápida negociação.
- **Demanda crescente:** tanto para uso comercial quanto residencial.
- **Expansão urbana:** investimentos públicos e privados reforçam a valorização contínua.
- **Segurança relativa:** maior presença de policiamento e vigilância.


Será utilizado a TABELA DE DEPRECIÇÃO (ROSS-HEIDECKE) por se tratar de um imóvel antigo.

Índice de depreciação: 46.2 = R\$ 2.368,61 – 46.2% = R\$ 1.274,31


ANEXO 2 – Escritura Publica 26/05/2025



4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO DE NOTAS DE ARAPIRACA/AL
 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José - CNS: 00.285-7)
 Rua do Comércio, N. 14,
 Distrito da Vila São José - CEP: 57.318-600,
 Município de Arapiraca/AL



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
 TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José – CNS n. 00.285-7)




César Antônio Pinto Ataíde
 Oficial de Registro e Tabelião de Notas

1º TRASLADO
LIVRO: 01
FOLHA: 116/117/118/119

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA que fazem:
WALQUÍRIA SANTOS DE ALBUQUERQUE, em favor de sociedade
 empresária **INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA**, na forma abaixo;


Valor total: R\$ 400.000,00

SAIBAM quantos virem que a presente escritura pública de compra e venda, virem, que no ano do nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de **dois mil e vinte e cinco (2.025) aos vinte e seis (26) dias do mês de maio (05)** nesta Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas, Distrito da Vila São José (antiga Lagoa do Rancho), situado à Rua do Comércio, n. 13, Distrito da Vila de São José, CEP 57.318-600, no qual o **4º Distrito de Registro Civil das Pessoas Naturais com atribuição de Tabelionato de Notas da Comarca de Arapiraca/AL** (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José – CNS 00.285-7) está instalado, nos termos da Lei n. 8.935/94, Art. 52 e da Resolução de n. 13/1999 do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas, perante mim, **Me. César Antônio Pinto Ataíde**, Registrador Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas, compareceram, *de passagem por este distrito*, partes entre si justas, havidas e contratadas, a saber: de um lado, como Outorgante Vendedora: a Senhora **WALOUÍRIA SANTOS DE ALBUQUERQUE**, brasileira, nascida aos dezessete dias do mês de janeiro do ano de mil novecentos e setenta e oito (17.01.1978), natural de Arapiraca/AL, filha de Dejalma de Albuquerque e de Vera Lúcia Santos de Albuquerque, maior e capaz, professora, portadora da carteira de identidade RG/CPF n. 025.282.514-40-SSP/AL, emitida em 27.12.2024, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, (C.C. matrícula 002733 01 55 201 2 00009 164 0004621 39 - RCPN do 1º Distrito de Arapiraca-AL), **contato**: preferiu não declarar, com o Senhor **RONALDO CESAR DE OLIVEIRA**, brasileiro, nascido aos vinte e três dias do mês de abril do ano de mil novecentos e oitenta e oito (23.04.1988), natural de Arapiraca/AL, filho de José Rosalvo de Oliveira e de Edna Maria César de Oliveira, maior e capaz, auxiliar de expedição, portador da carteira de identidade RG/CPF n.



PODER JUDICIÁRIO DE ALAGOAS

Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com



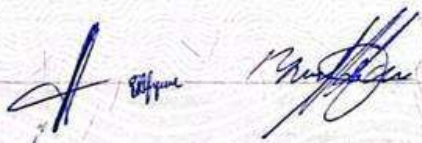
VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

AAA - Nº 001.201.217

ANDREGIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código XFMBduGv.

076.766.054-40-SSP-AL, dados colhidos da CNH n. 05029525906-DETRAN-AL, residentes e domiciliadas à Rua Adolfo Bispo da Silva, 212, Lote 24, Quadra C, Loteamento Eldorado, CEP: 57307-006, Baixa Grande, Município de Arapiraca, Estado de Alagoas, **contato:** preferiu não declarar, de outro lado, como **Outorgado Comprador:** a sociedade empresaria **INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 09.416.654/0001-75 – NIRE n. 2720045585-JUCEAL, com sede e fora à Rodovia AL-115, Lote 01-A, Bairro Brasiliana, CEP 57.309-005, Arapiraca-AL, neste ato apresentada pelo Senhor **Liberto Firmino de Oliveira Junior**, brasileiro, nascido aos oito dias do mês de outubro do ano de mil novecentos e noventa e quatro (08.10.1994), natural de Arapiraca/AL, filho de Liberto Firmino de Oliveira e Creuza Marques de Oliveira, declara ser casado, maior e capaz, empresário, inscrito no CPF sob o n. 087.670.814-95, portador da carteira de identidade RG n. 33609551-SEDS-AL, dados colhidos CNH n. 05800415489-DETRAN-AL, da residente e domiciliada no Loteamento Sierra 2, Quadra O, Lote 02, Sierra, Senador Arnon de Mello, Arapiraca-AL, contato: (82) 9 9919-4888, endereço eletrônico: libertojunior@outlook.com. Pessoas conhecidas entre si e por mim reconhecidas como próprias, cujas identidades e capacidades jurídicas foram verificadas à vista dos documentos de identidade supracitados, apresentados em seus originais e devidamente examinados, sem que apresentem, aparentemente, quaisquer rasuras que comprometam suas interferências. Assim, com base em minha fé-pública, dou por identificadas as partes. Então, pela Outorgante Vendedora, foi-me dito aqui e declarado que é senhora e legítima possuidora do bem descrito, a justo título, encontrando-se o referido bem absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas e/ou ônus reais, inclusive hipotecas, sejam estas legais ou convencionais, alienação fiduciária, dentre outros, do seguinte imóvel: consistente de **UM TERRENO** localizado na **RUA CURITIBA**, nesta cidade, medindo 6,60 metros de frente por 52,80 metros de frente a fundos, limitando-se de um lado com herdeiros de Maria Esposária, do outro lado com Sérvulo Lopes e pelos fundos com Antônio Rodrigues de Matos, contendo dito terreno uma **CASA DE MORAR**. Assegurado pela matrícula n. 23.423, ficha 01 de ordem do Livro 02 do Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Arapiraca/AL. **Certifico que me foi apresentado a inscrição do Cadastro Tributário Municipal de Arapiraca/AL sob o n. 00000000043809.** **PROCEDÊNCIA** – O imóvel ora transacionado tem sua origem na compra realizada pela outorgante vendedora, Walquíria Santos de Albuquerque, junto ao Senhor OLIVAL PEDRO DA SILVA, inscrito no CPF/MF sob o n. 501.499.388-53, por meio da escritura pública de compra e venda lavrada em 17 de julho de 2002, no Livro n. 228, às folhas 151 e seguintes, do 3º Ofício de Notas da Comarca de Arapiraca/AL, pelo valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), ato este devidamente registrado sob o n. R-2 da matrícula n. 23.423, no Cartório de Registro de Imóveis e anexos de Arapiraca/AL, garantindo-se a origem e legitimidade dominial do bem ora alienado. E, por se achar assim contratada com o





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
 4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
 TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José – CNS n. 00.285-7)

César Antônio Pinto Ataíde
 Oficial de Registro e Tabelião de Notas



1º TRASLADO

LIVRO: 01

FOLHA: 116/117/118/119

Outorgado Comprador, na melhor forma de direito e por meio desta escritura, a Outorgante Vendedora lhes vendem, como de fato e na verdade vendido tem, o imóvel acima descrito e caracterizado, sem qualquer reserva ou restrição. Foi-me ainda declarado que, de fato, encontram-se contratados com a Outorgante Vendedora quanto à presente compra, a qual aceitou pelo preço certo e ajustado e declarado de R\$ 400.000,00 (QUATROCENTOS MIL REAIS), importância que os outorgante vendedora confessa e declara já ter recebido em moeda corrente, dando-se por pagas e satisfeita, pelo que concedem ao outorgado comprador plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação. Além disso, obrigam-se, por si e por seus herdeiros e/ou sucessores, a garantir a boa, firme eficaz os efeitos desta venda, comprometendo-se, em todo o tempo, a responder pela *evicção de direito*, resguardando o outorgado comprador de quaisquer questionamentos futuros, inclusive vícios redibitórios. Assim, transmitem, desde já, o outorgado comprador, por meio desta escritura e da *Clausula Constituti*, todos os seus domínios, posses, pretensões, direitos e ações sobre o bem vendido. Assim o disse e dou fé. Pelo outorgado comprador, foi-me dito que, de fato, encontram-se contratados com a outorgante vendedora quanto à presente compra, aceitando-a pelo preço acima mencionado e a presente escritura em seu inteiro teor, tal como se encontra redigida. De tudo, dou fé. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes documentos e declarações, especialmente no que se refere a tributos e demais certificações, a saber: **01) ITBI – IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS.** Certifico que me foi apresentado o Documento de Arrecadação Municipal – D.A.M. sob o número 20212370558 / 2025, com número da GUIA 150251/2025, com autenticação 8CC-08B-FF8-585, onde consta o valor base de cálculo para fins fiscais de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), e o valor venal equivalente a R\$282.786,60 (duzentos e oitenta e dois mil e setecentos e oitenta e seis reais, sessenta centavos), com processo n. 16692/2025, tendo o tributo com o valor a ser pela importância de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), **devidamente pago**, conforme comprovante de pagamento do dia 22.05.2025, ID transação: E003603052025052211231cffd1358198, data 22/05/2025 – 09:31:56, com identificador QmEhdv8FaKPvnZ0eCeHAeikWr4, com código da operação 47100244821, com a chave de segurança MJJ11GL3SMCN6SYH. Foi me apresentada a Certidão Negativa de Débitos n. 18450/2025, com número de autenticação C16.75D.965.1C9, datada de 22.05.2025, às 10:15:37 hs. Certifico que, por vontade das partes contratantes, estas, tendo

AAA - Nº 001.201.218

ANDREGIAL



Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

ciência da redação do §2º do artigo 1º da Lei n. 7.433/85, declararam, sob as penas da lei, que recolheram o referido imposto, que fica arquivado nestas notas. Dou fé. 02) **CND/IPTU** – Certifico que me foi declarada que a Certidão Negativa de Débitos (CND) referente ao IPTU não foi apresentada pela outorgante vendedora, uma vez que o outorgado comprador, neste caso, assume a responsabilidade pelo pagamento de eventuais débitos fiscais existentes, nos termos da lei. Tal previsão encontra respaldo no artigo 1º, §3º, do Decreto n. 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta a Lei n. 7.433/85, publicado no DOU em 10/09/1986. O mesmo entendimento é corroborado pelo Provimento nº 16/2019, Subseção II, artigo 27, inciso II, que dispõe: "as certidões fiscais, assim qualificadas: a) em relação aos imóveis urbanos, os referentes aos tributos incidentes sobre o imóvel, quando houver transferência de domínio, podendo ser dispensadas pelo adquirente, que, nesse caso, responderá pelo pagamento dos débitos fiscais existentes." Dessa forma, certificado e exposto. Dou fé." 03) **CND/CONDOMÍNIO EDILÍCIO** – Certifico que me foi declarado que, caso existam obrigações condominiais, e, estas estejam pendentes, a Certidão Negativa de Débitos relativa às cotas condominiais não foi apresentada pela outorgante vendedora, pois o outorgado comprador, que neste caso responderá, nos termos da Lei, pelo pagamento dos possíveis débitos, pois a Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), em seu Art. 1345, trata esta obrigação como *propter rem*. O mesmo entendimento é corroborado pelo Provimento n. 16/2019, Subseção II, artigo 27, inciso IV, conforme se observa: "a prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio, nas alienações e transferências de direitos de unidade ou declaração do alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, da inexistência de débitos, inclusive multas; a declaração do alienante poderá ser substituída pela assunção expressa por parte do adquirente, de eventuais débitos." Certifico que me foram apresentadas as seguintes certidões: 04) **CERTIDÃO IMOBILIÁRIA** – A Certidão de Inteiro Teor, nos termos da Lei n. 6015/73, em seu Art. 19, § 11, substitui a negativa de ônus, como se vê: "No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial". Logo, certifico que me foi apresentada a certidão de inteiro com expedição inferior a 30 (trinta) dias da data da lavratura desta escritura, **com o seguinte selo digital: AFV53783-QID5**, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Arapiraca/AL, que fica arquivadas nestas Notas; 4) **CND/INSS** – Certifico que não me foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos Dívida Ativa da União e Débitos junto ao INSS, pois, foi-me dito pelo(s) outorgante(s) que não são empregadores a qualquer título, trabalhadores avulsos, e/ou não se encaixam nos casos em que a lei os enquadram na categoria de segurados especiais definidos na Lei n. 8212/91, em seu artigo 12 a 14, combinado com o Decreto 3.048/99, em seus artigos 9º ao



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
 4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
 TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José – CNS n. 00.285-7)



César Antônio Pinto Ataíde
 Oficial de Registro e Tabelião de Notas

1º TRASLADO LIVRO: 01 FOLHA: 116/117/118/119

12º e Portaria Conjunta RFB/PGFN no 1.751, de 02 de outubro de 2014; 05) CND/FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL (Dívida ativa) - Certifico que, no julgamento do Pedido de Providências n. 0001230-82.2015.2.00.0000, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) decidiu que os cartórios devem deixar a exigência, de ofício, da Certidão Negativa de Débito - Dívida Ativa Federais, Estaduais e Municipais (CND) nas operações notariais e registras. A decisão, baseada no voto do Corregedor-Nacional de Justiça, ministro João Otávio de Noronha, determina que tal exigência representaria uma forma oblíqua de cobrança pelo Estado, restringindo o direito de constitucional ao livre acesso ao Poder Judiciário. Dou fé. 06) CNDT – Certifico que as partes foram devidamente orientadas sobre a possibilidade de obtenção da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do artigo 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), com redação dada pela Lei n. 12.440/2011.No entanto, declararam que **optaram por dispensar** a apresentação da referida certidão, fundamentando-se na Recomendação n. 03 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), de 15 de março de 2012. Assim, por manifestação expressa das partes, constato o presente certificado, nos termos da lei. Dou fé. 07) **CERTIDÃO DE FEITOS AJUIZADOS – CERTIFICO** que, após o advento da Lei nº 13.097/2015, em especial o disposto em seu artigo 54, §§ 1º e 2º, incisos I e II, bem como a redação conferida pela Lei nº 14.382/2022, fica dispensada a apresentação de certidões de feitos ajustados ou quaisquer outra que esteja expressamente contida no § 2º do artigo 1º da Lei n. 7.433/1985, ainda que utilizado como argumento para caracterizar boa-fé ou garantir a eficácia dos negócios jurídicos. Isso porque, em conformidade com a legislação vigente, qualquer situação jurídica relevante deve constar expressamente à margem da matrícula do imóvel, para fins de publicidade e eficácia perante terceiros. Assim, não poderá ser oposta a terceiros de boa-fé qualquer situação jurídica não registrada ou averbada na matrícula do imóvel, salvo as propostas previstas nos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101/2005 e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independem de registro. Desta forma, constato o presente certificado, nos termos da lei. Dou fé. 08) **CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens)** - Certifico que foi consultado à CNIB, nos termos do artigo 14 do Provimento n. 39/2014 do CNJ, e não foi encontrada nenhuma indisponibilidade decretada em desfavor da outorgante vendedora, CPF n. 025.282.514-40, conforme o seguinte **Código HASH: k6wyyv4079m e CPF n. 076.766.054-40 com Código HASH: kcs3fk94w1,**

AAA - Nº 001.201.219

ANOREGIAL



Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9914-9902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com

Assinatura

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjal.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código XFMBduGv.

consulte: <https://indisponibilidade.onr.org.br/home/validar>. Documentos estes que ficam arquivados nestas Notas. **DECLARAÇÃO DOS OUTORGANTES E OUTORGADOS** – (i) Certifico que me foi dito pelos OUTORGANTES, nos termos do artigo 1, § 3º, do Decreto n. 93240, de 1986, declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo. Do que dou fé. **BENEFICIÁRIO FINAL:** E nos termos do Art. 140, do Provimento n. 161/2024, que dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores visando a prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, previsto na Lei n. 9.613 03 de março de 1998, e do financiamento do terrorismo, previsto na Lei n. 13.260, de 16 de março de 2016 e dá outras providências, indica como beneficiário final: não se aplica ao caso. **COAF:** Certifico que me foi dito que as partes declaram que não são pessoas politicamente expostas, seus familiares, ou estreito colaboradores, não se enquadrando, ainda, em nenhuma das hipóteses de que se trata, a Resolução Coaf n. 29, de 28 de março de 2017 e a Resolução Coaf n. 31, de 07 de junho de 2019. **DOS REQUERIMENTOS** (i) Certifico que me foi dito pelas partes que desde logo, autorizam o Oficial do Registro Imobiliário competente a promover todos os atos que se fizerem necessários para o registro desta escritura, principalmente os atos de atualizações cadastrais. **CLÁUSULA DE MANDATO:** (ii) Certifico que me foi dito pelos outorgantes e outorgados nomeiam e especificam como seu bastante procurador o tabelião Me. César Antônio Pinto Ataíde, e/ou, escrevente por ele autorizado, para que, em seu nome e representação, pratique todos os atos necessários à efetivação do registro da presente escritura, podendo, para tanto, requerer, impugnar, declarar, rerratificar, prestar declarações, juntada de documentos, requerimento de averbações e registros, promover processo administrativo de suscitação de dúvida, bem como representar os outorgantes e outorgados perante a Corregedoria-Geral da Justiça de Alagoas (CGJAL) e o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), sem prejuízo de outras instâncias administrativas ou judiciais, inclusive podendo constituir advogado com poderes da cláusula *ad judicium*, para ingressar em juízo, exclusivamente, para a finalidade de promover o registro da presente escritura, sendo-lhe vedado o substabelecimento a terceiros alheio à equipe de trabalho desta serventia. O presente mandato vigorará até que se conclua o registro definitivo deste junto ao Registro de Imóveis competente, momento em que será considerado automaticamente revogado, independentemente de qualquer aviso ou notificação. Dou fé. **CLÁUSULA – OUTORGA CONJUGAL (ART. 1.647 DO CÓDIGO CIVIL):** Comparece neste ato, na qualidade de interveniente anuente, o Senhor RONALDO CÉSAR DE OLIVEIRA, já qualificado, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento lavrada em 21 de dezembro de 2011, com a Senhora WALQUÍRIA SANTOS DE ALBUQUERQUE, vendedora ora qualificada. Embora o imóvel objeto desta escritura seja bem particular da vendedora, adquirido





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE ALAGOAS
 4º DISTRITO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS COM ATRIBUIÇÃO DE
 TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE ARAPIRACA
 (Cartório de Registro Civil do Distrito da Vila São José – CNS n. 00.285-7)
César Antônio Pinto Ataíde
 Oficial de Registro e Tabelião de Notas



1º TRASLADO

LIVRO: 01

FOLHA: 116/117/118/119

exclusivamente por ela em 17 de junho de 2002, conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro n. 299, às folhas 151 e seguintes, do 3º Tabelionato da Comarca de Arapiraca/AL, anterior, portanto, ao casamento do casal, o interveniente declara que tem plena ciência da presente alienação e com ela anui expressamente, autorizando, de forma livre e consciente, a venda ora realizada, sem quaisquer restrições, conforme previsão do artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro, por cautela e para fins de resguardar a segurança jurídica do ato. **Declara ainda que nada tem a opor quanto à presente transmissão de domínio, e que renuncia a quaisquer direitos que eventualmente pudesse invocar sobre o referido bem, para todos os efeitos legais. DECLARAÇÕES DO TABELIÃO** – (i) Certifico que, nos termos do artigo 7º, parágrafo primeiro, da Lei n. 8.935 de 1994, realizei todas as gestões e diligências necessárias ou convenientes ao preparo dos atos notariais, requerendo o que couber, sem ônus maiores que os emolumentos devidos pelo ato. (ii) LGPD: As partes declaram ainda que concordam com o tratamento de seus dados pessoais para a finalidade específica deste ato, em conformidade com a Lei n. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), cientes de que o presente instrumento poderá ser reproduzido por meio de certidão, a pedido de qualquer interessado independentemente de autorização expressa das partes, por se tratar de instrumento público nos termos do artigo 16 da Lei n. 6015/73. (iii) Os valores dos imóveis me foram declarados pelas partes, e, me foi apresentada avaliação de ITBI, para a apuração de valor venal e não houve avaliação judicial, pois o negócio é de bem disponível, de pessoas maiores e capazes. (iv) Do que dou fé. E por se acharem assim contratados, me pediram que lavrasse esta escritura, ao qual a digitei, lavrei e subscrevo, enfim, feita e que sendo lida em voz alta e entregue as partes para conferência, acharam-na conforme, os outorgaram, aceitam e assinam. Certifico que as testemunhas instrumentárias foram dispensadas, com fundamento no artigo 215, *caput*, da Lei n. 10.406 de 2002 (Código Civil). De tudo dou fé. Eu *[Assinatura]* Daniella Santos Silvestre/César Antônio Pinto Ataíde, Oficial Tabelião e Registrador, a digitei, dou fé e assino em com meu sinal público e raso. Foi emitida a DOI. **COBRANÇA:** Emolumentos da Escritura: R\$ 4.226,30; Taxa de serviço notarial e registral – TSNR, só terá sua incidência (5%) no emolumento acima de R\$45,55: R\$ 211,32; Selo: R\$ 263,97. (Registro de Imóveis e escrituras/Roxo) e Imposto sobre Serviço (ISS): R\$ 211,32. **Total: R\$ 4.912,91.** Selo digital: AFU87033-RIH1 – consulte o selo no seguinte endereço

AAA - Nº 001.201.220

ANDREGIAL



Rua do Comércio, n. 13, Distrito de Vila São José (antigamente conhecida com Lagoa do Rancho), CEP 57.318-600, Município e Comarca de Arapiraca, Estado de Alagoas - CNS n. 00.285-7 e CNPJ sob o n. 59.345.507/0001-20. Contato: telefone: (82) 9 9910-0902 e e-mail: cartoriovilasaojose@gmail.com

eletrônico: <https://selo.tjal.jus.br/selocgj/publico/consultarSeloAtoPublico.jsf>.

Em testemunho da verdade.

Arapiraca/AL, 26 de maio de 2025, 10:30 horas.

Walquíria Santos de Albuquerque
Walquíria Santos de Albuquerque – outorgante vendedora

Ronaldo Cesar de Oliveira
Ronaldo Cesar de Oliveira – interveniente anuente

Liberto Birmino de Oliveira Junior
INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA – outorgada compradora
presentada por Liberto Birmino de Oliveira Junior

Daniella Santos Silvestre
Daniella Santos Silvestre - Tabeliã Substituta

Daniella Santos Silvestre
Oficiala e Tabeliã Substituta



ANEXO 3 – Carteira Profissional da Perita



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA RODRIGUES
 Corretora de Imóveis
CRECI-AL 2564
CNAI 13217



Validade: **15/04/2026**

Michelle Andrea dos Santos Oliveira
 Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)



Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 22ª Região/AL



Filiação: MARIA EDILEUZA DOS S. SOUZA
 ENIVALDO ANDRÉ DE OLIVEIRA

Naturalidade: MACEIÓ - AL

IDENTIDADE: 1757235 SSP/AL

Data de nascimento: 27/01/1982

CPF: 008.577.114-74

Data de inscrição no CRECI: 03/12/2010

Data de expedição: 26/03/2025

Formação Específica:
 GESTOR IMOBILIÁRIO
 PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS



Sergio Cabral do Nascimento
 SERGIO CABRAL DO NASCIMENTO
 Presidente do CRECI

Edilson Brasileiro Medeiros
 EDILSON BRASILEIRO MEDEIROS
 Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)

ANEXO 4 – Declaração da Avaliação**Anexo V****COFECI****22ª Região - Alagoas****DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Michelle Andrea dos Santos Oliveira Rodrigues, CPF nº 00857711474, RG nº 1757235 SSP/AL, CRECI nº 2564, Endereço: Rua: José Cícero de Queiroz 1024 1024 Santa Esmeralda, Arapiraca-AL. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA

ARAPIRACA-AL , 18 de Março de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 127142



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 127142, 18 de Março de 2026

Cumprindo todas as diligências e observações, assim concluo:

| |
|---|
| <p>É DO ENTENDER DA PERITA AVALIADORA QUE OS VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL E TERRENO AVALIANDO SÃO:</p> |
| <p>VALOR DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:</p> <p>R\$ 444.071,54</p> <p>(Quatrocentos e quarente e quatro mil, setenta e um reais e cinquenta e quatro centavos)</p> |
| <p>▪ LIMITE INFERIOR: R\$ 399.664,38</p> |
| <p>▪ LIMITE SUPERIOR: R\$ 488.478,69</p> |

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO

ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 17 páginas, todas de um lado só, rubricadas pela perita, que subscreve esta última.


 Documento assinado digitalmente
 MICHELLE ANDREA DOS SANTOS OLIVEIRA RODRIGUES Este é o meu parecer.
 Data: 18/03/2026 10:09:09-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MICHELLE RODRIGUES

CNAI- 13.217 BR

PERITA JUDICIAL TJ/AL



LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Bens móveis do ativo imobilizado

INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
Rodovia AL 115 - Bom Sucesso, Arapiraca/AL - CEP 57309-005

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Camila Barbosa da Silva
CAU/AL: A553883

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado dos bens móveis integrantes do ativo imobilizado da empresa.

FINALIDADE: Subsidiar o processo de recuperação judicial.

CRITÉRIO DE VALOR: Valor de mercado, considerando as condições de uso, estado de conservação, idade aparente e liquidez dos bens.

DATA-BASE DA AVALIAÇÃO: março de 2026.

VALOR GLOBAL APURADO: R\$ 1.064.889,57

Este Laudo de Avaliação Patrimonial foi elaborado com a finalidade de apurar o valor de mercado dos bens móveis integrantes do ativo imobilizado da Incorporadora Alamedas LTDA, no contexto do processo de recuperação judicial, observadas as premissas, critérios técnicos e metodologia descritos neste documento, em conformidade com a ABNT NBR 14653.

1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de avaliação patrimonial de bens móveis integrantes do ativo imobilizado da empresa Incorporadora Alamedas LTDA, localizada no município de Arapiraca/AL.

Os bens avaliados são constituídos por móveis e utensílios, equipamentos de tecnologia da informação, eletrodomésticos e veículos, utilizados nas atividades operacionais da empresa.

2. INTERESSADO

O presente trabalho foi realizado por solicitação da empresa Incorporadora Alamedas LTDA, para fins de atendimento a demandas relacionadas ao processo de recuperação judicial.

3. PROPRIETÁRIO

Conforme informações fornecidas, os bens avaliados são de propriedade da empresa Incorporadora Alamedas LTDA, inscrita no CNPJ nº 09.416.654/0001-75.

4. OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado dos bens móveis integrantes do ativo imobilizado da empresa, considerando as condições de uso, estado de conservação e demais características relevantes, para subsidiar o processo de recuperação judicial.

5. PRESSUPOSTOS E PREMISAS

Para atendimento ao objetivo proposto, o presente Laudo de Avaliação Patrimonial expressa o valor de mercado dos bens móveis integrantes do ativo imobilizado da empresa, considerando a hipótese de liquidação forçada, entendida como a situação em que a venda ocorre em prazo inferior ao normalmente praticado no mercado.

A avaliação foi desenvolvida com base em informações, documentos e dados fornecidos pelo contratante, os quais foram considerados como verdadeiros e suficientes para os fins deste trabalho, não tendo sido realizada auditoria contábil ou documental independente.

Não foram objeto deste trabalho a verificação de titularidade, existência de ônus, gravames ou quaisquer restrições legais incidentes sobre os bens avaliados.

Para a caracterização e individualização dos bens, foram considerados os seguintes elementos:

- Informações e relatórios fornecidos pelo contratante;
- Pesquisas de mercado junto a fornecedores, fabricantes e bases de dados disponíveis;
- Referenciais técnicos e publicações especializadas em Engenharia de Avaliações;
- Aplicação dos critérios e diretrizes estabelecidos na ABNT NBR 14653.

A vistoria dos bens foi realizada com base nas condições aparentes observadas, considerando aspectos de uso, estado de conservação e funcionalidade, não sendo realizados ensaios técnicos ou verificações aprofundadas de desempenho.

Premissas Importantes:

Não foi realizada conciliação entre os bens inventariados e os registros contábeis da empresa, sendo adotadas como válidas as informações fornecidas pelo contratante quanto à existência, características e quantitativos dos ativos.

O presente laudo reflete as condições observadas na data da avaliação, não contemplando eventuais alterações posteriores nos bens ou nas condições de mercado.

Declara-se, por fim, a inexistência de interesse direto ou indireto por parte do responsável técnico no resultado desta avaliação.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E METODOLOGIA

A presente avaliação foi desenvolvida em conformidade com os princípios e diretrizes estabelecidos pela ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens, observando-se as condições específicas do objeto avaliado, a disponibilidade de informações e a natureza dos ativos.

Considerando as características dos bens avaliados, constituídos por itens móveis e equipamentos, adotou-se como principal metodologia o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por meio da coleta e análise de preços praticados para bens similares, obtidos junto a fornecedores, fabricantes e bases de dados disponíveis.

Para os bens sujeitos à depreciação, foi aplicado o tratamento técnico de depreciação física, considerando idade aparente, vida útil estimada e estado de conservação, com apoio no método consagrado de Ross-Heidecke, quando aplicável.

Nos casos em que não foi possível a obtenção direta de dados comparativos suficientes, adotaram-se critérios técnicos complementares, baseados em referências de mercado e experiência profissional, visando à determinação do valor mais representativo para as condições dos bens avaliados.

Ressalta-se que o grau de fundamentação e precisão dos resultados está diretamente relacionado à disponibilidade e qualidade das informações de mercado acessíveis no momento da avaliação, não sendo possível a fixação prévia de tais parâmetros de forma absoluta.

Os fatores de depreciação foram determinados com base no método de Ross-Heidecke, conforme as seguintes equações:

$$d = \alpha + [(1 - \alpha) \cdot (c/100)]$$

$$\alpha = \frac{1}{2} \cdot \left(\frac{t}{T} + \frac{t^2}{T^2} \right)$$

Sendo:

- d = valor bruto da equação Ross-Heidecke
- c = valor relativo de Heidecke
- α = valor relativo da depreciação Ross
- t = idade real ou aparente da edificação
- T = vida útil referencial

7. VISTORIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A caracterização dos bens avaliados foi realizada com base em informações e registros fornecidos pelo contratante, complementados por observações das condições aparentes dos ativos disponíveis.

Os bens classificados como móveis e utensílios, equipamentos de tecnologia da informação e eletrodomésticos foram considerados conforme sua presença nas dependências da empresa, observando-se aspectos visuais relacionados ao estado de conservação, funcionalidade aparente e adequação ao uso.

A frota de veículos foi analisada com base na relação disponibilizada pelo contratante, adotando-se critérios de avaliação por amostragem, considerando suas características gerais, estado de conservação e parâmetros de mercado aplicáveis.

Para a classificação do estado de conservação dos bens, foram adotados os seguintes parâmetros:

| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|-----------------------|---|
| BOM | Bem em estado de novo/seminovo, em pleno funcionamento e com tecnologia mais atual para sua atividade |
| REGULAR | Bem em pleno funcionamento e com tecnologia atual ou ainda funcional para sua atividade |
| RUIM | Bem que requer reparos para pleno funcionamento, independente da atualização de sua tecnologia |
| SUCATA | Bem que se encontra sem condições de funcionamento e com custos de reparos inviáveis |

| IDADE EM % DE VIDA | A | B | C | D |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|
| 8,00 | 4,32 | 4,35 | 12,10 | 6,73 |
| 10,00 | 5,50 | 5,53 | 13,20 | 7,88 |
| 12,00 | 6,72 | 6,75 | 14,30 | 9,07 |
| 14,00 | 7,98 | 8,01 | 15,40 | 10,30 |
| 16,00 | 9,28 | 9,31 | 11,60 | 16,60 |
| 18,00 | 10,60 | 10,60 | 17,80 | 12,90 |
| 20,00 | 12,00 | 12,00 | 19,10 | 14,20 |
| 22,00 | 13,40 | 13,40 | 20,40 | 15,60 |
| 24,00 | 14,90 | 14,90 | 21,80 | 17,00 |
| 26,00 | 16,40 | 16,40 | 23,10 | 18,50 |

 CAMILA BARBOSA

| | | | | |
|--------|--------|--------|-------|--------|
| 28,00 | 17,90 | 17,90 | 20,00 | 24,60 |
| 30,00 | 19,50 | 19,50 | 26,00 | 21,50 |
| 32,00 | 21,10 | 21,10 | 23,10 | 27,50 |
| 34,00 | 22,80 | 22,80 | 24,70 | 29,00 |
| 36,00 | 24,50 | 24,50 | 26,40 | 30,50 |
| 38,00 | 26,20 | 26,20 | 28,10 | 32,20 |
| 40,00 | 28,80 | 28,80 | 29,90 | 33,80 |
| 42,00 | 29,90 | 29,80 | 31,60 | 35,50 |
| 44,00 | 31,70 | 31,70 | 33,40 | 37,20 |
| 46,00 | 33,60 | 33,60 | 35,20 | 38,90 |
| 48,00 | 35,60 | 35,50 | 37,10 | 40,70 |
| 50,00 | 37,50 | 37,50 | 39,10 | 42,60 |
| 52,00 | 39,50 | 39,50 | 41,90 | 44,00 |
| 54,00 | 41,60 | 41,60 | 43,00 | 46,30 |
| 56,00 | 43,70 | 43,70 | 45,10 | 48,20 |
| 58,00 | 45,80 | 45,80 | 47,20 | 50,20 |
| 60,00 | 48,80 | 48,80 | 49,30 | 52,20 |
| 62,00 | 50,20 | 50,20 | 51,50 | 54,20 |
| 64,00 | 52,50 | 52,50 | 53,70 | 56,30 |
| 66,00 | 54,80 | 54,80 | 55,90 | 58,40 |
| 68,00 | 57,10 | 57,10 | 58,20 | 60,60 |
| 70,00 | 59,50 | 59,50 | 60,50 | 62,80 |
| 72,00 | 62,20 | 62,20 | 62,90 | 65,00 |
| 74,00 | 64,40 | 64,40 | 65,30 | 67,30 |
| 76,00 | 66,90 | 66,90 | 67,70 | 69,60 |
| 78,00 | 69,40 | 69,40 | 72,20 | 71,90 |
| 80,00 | 72,00 | 72,00 | 72,70 | 74,30 |
| 82,00 | 74,60 | 74,60 | 75,30 | 76,70 |
| 84,00 | 77,30 | 77,30 | 77,80 | 79,10 |
| 86,00 | 80,00 | 80,00 | 80,50 | 81,60 |
| 88,00 | 82,70 | 82,70 | 83,20 | 84,10 |
| 90,00 | 85,50 | 85,50 | 85,90 | 86,70 |
| 92,00 | 88,30 | 88,30 | 88,60 | 89,30 |
| 94,00 | 91,20 | 91,20 | 91,40 | 91,90 |
| 96,00 | 94,10 | 94,10 | 94,20 | 94,60 |
| 98,00 | 97,00 | 97,00 | 97,10 | 97,30 |
| 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,0 | 100,00 |

8. QUADRO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS

Para determinados bens, especialmente aqueles com elevada vida útil ou características específicas de mercado, a depreciação não foi aplicada de forma direta, sendo o valor arbitrado com base em análise comparativa de mercado.

| DESCRIÇÃO DO BEM | LOCALIZAÇÃO | QTD | ESTADO | IDADE (ANOS) | VIDA ÚTIL (ANOS) | VALOR NOVO(R\$) | FATOR DEPREC. | VALOR AVALIADO (R\$) |
|--|---------------|-----|--------|--------------|------------------|-----------------|---------------|----------------------|
| Canon imagePROGRAF TC-20 | Sede Alamedas | 1 | Bom | 1 | 3 a 5 | 3.959,10 | 0,12 | 3.484,01 |
| Desktop (cpu + monitor + periférico) | Sede Alamedas | 1 | Bom | 2 | 3 a 5 | 14.289,00 | 0,29 | 10.173,77 |
| Geladeira esmaltec 245L | Sede Alamedas | 1 | Bom | 2 | 5 | 1.625,30 | 0,29 | 1.157,21 |
| Ar- condicionado Agratto 18.000btus | Sede Alamedas | 3 | Bom | 2 | 5 | 2.499,00 | 0,29 | 5.337,86 |
| Extintor PQS 6KG | Sede Alamedas | 1 | Bom | 2 | 10 | 212,00 | 0,08 | 195,04 |
| Câmera intelbras + swift | Sede Alamedas | 8 | Bom | 2 | 5 | 4.136,00 | 0,06 | 3.887,84 |
| Ar-condicionado Elgin 12.000btus | Sede Alamedas | 6 | Bom | 2 | 5 | 10.794,00 | 0,29 | 7.685,33 |
| Microondas LG 30L | Sede Alamedas | 1 | Bom | 3 | 5 | 732,00 | 0,49 | 374,78 |
| Gelaqua Esmaltec | Sede Alamedas | 2 | Bom | 2 | 5 | 1.464,00 | 0,29 | 1.042,37 |
| Móveis planejados - Recepção | Sede Alamedas | 1 | Bom | 2 | 15 | 22.000,00 | 0,08 | 20.237,80 |
| Móveis planejados - Sala de reuniões | Sede Alamedas | 1 | Bom | 2 | 15 | 27.000,00 | 0,08 | 24.837,30 |
| Móveis planejados -Salas administradores | Sede Alamedas | 3 | Bom | 2 | 15 | 52.000,00 | 0,08 | 47.834,80 |

| | | | | | | | | |
|--|---------------|----|-----|---|----|------------|---------|------------|
| Móveis planejados - copa | Sede Alamedas | 1 | Bom | 2 | 15 | 4.000,00 | 0,08 | 3.679,60 |
| Móveis planejados — ilha central | Sede Alamedas | 1 | Bom | 2 | 15 | 14.000,00 | 0,08 | 12.878,60 |
| Móveis planejados - sala multiuso | Sede Alamedas | 1 | Bom | 2 | 15 | 4.000,00 | 0,08 | 3.679,60 |
| Sofá 3 lugares marrom | Sede Alamedas | 2 | Bom | 4 | 15 | 9.798,00 | 0,16 | 8.191,13 |
| Sofá 2 lugares linho | Sede Alamedas | 1 | Bom | 1 | 15 | 2.199,00 | 0,04 | 2.103,34 |
| Sofá 2 lugares verde | Sede Alamedas | 1 | Bom | 1 | 15 | 909,93 | 0,04 | 877,30 |
| Sofá 2 lugares marrom | Sede Alamedas | 1 | Bom | 4 | 15 | 1.456,13 | 0,17 | 1.209,82 |
| Cadeira Rivatti | Sede Alamedas | 2 | Bom | 2 | 15 | 1.444,42 | 0,17 | 1.209,82 |
| Cadeira Rivatti | Sede Alamedas | 6 | Bom | 2 | 15 | 7.466,52 | 0,08 | 6.868,45 |
| Cadeiras executivas | Sede Alamedas | 3 | Bom | 2 | 15 | 1.479,98 | 0,08 | 1.334,86 |
| Cadeira base fixa | Sede Alamedas | 4 | Bom | 2 | 15 | 684,45 | 0,08 | 632,53 |
| Cadeira de escritório rodízio | Sede Alamedas | 6 | Bom | 2 | 15 | 581,87 | 0,08 | 537,73 |
| Cadeiras giratórias - sala de reuniões | Sede Alamedas | 10 | Bom | 2 | 15 | 962,89 | 0,08 | 889,85 |
| Tv 55" – sala administrador | Sede Alamedas | 1 | Bom | 2 | 5 | 2.499,00 | 0,28 | 1.798,70 |
| Tv 65" Samsung – Sala reunião | Sede Alamedas | 1 | Bom | 2 | 5 | 3.999,00 | 0,28 | 2.878,50 |
| Notebook ACER Aspire 3 | Sede Alamedas | 3 | Bom | 2 | 5 | 13.319,46 | 0,29 | 9.483,46 |
| Impressora Epson L3150 | Sede Alamedas | 1 | Bom | 2 | 5 | 1.099,00 | 0,28 | 791,03 |
| Rampage 4x4 aut. Fabricação: 2024 | Arapiraca-AL | 1 | Bom | 1 | 5 | 217.675,00 | FIPE-5% | 206.791,25 |

| | | | | | | | | |
|---|-------------------|---|---------|----|----|------------|------|------------|
| Quadriciclo CFmoto 1.000cc / touring Fabricação.: 2025 | Arapiraca-AL | 1 | Bom | 1 | 5 | 119.000,00 | 0,12 | 104.720,00 |
| Trator VALTRA BM100 | Canteiro de obras | 1 | Regular | 13 | 10 | 420.000,00 | - | 147.730,00 |
| Retroescavadeira | Canteiro de obras | 1 | Bom | 3 | 10 | 400.000,00 | 0,20 | 312.896,96 |
| Reboque basculante caçamba hidráulica para 6T | Canteiro de obras | 1 | Regular | 13 | 10 | 37.000,00 | - | 17.987,00 |
| Reboque carroça em madeira para 6T | Canteiro de obras | 1 | Ruim | 13 | 10 | 36.800,00 | - | 11.368,00 |
| Reboque tanque água 6.000L | Canteiro de obras | 1 | Ruim | 13 | 10 | 23.087,65 | - | 10.841,00 |
| Grade Aradora 16 discos | Canteiro de obras | 1 | Bom | 1 | 10 | 44.600,00 | 0,10 | 40.140,00 |
| Roçadeira 1.700/120cm | Canteiro de obras | 1 | Bom | 3 | 10 | 22.512,96 | 0,20 | 18.122,93 |

Nota: Em determinados casos, embora o método Ross-Heidecke indique depreciação física elevada em função da idade, os valores foram ajustados com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme previsto na ABNT NBR 14653, considerando a manutenção da utilidade econômica e operacional dos bens. Nessas situações, adotou-se o valor residual de mercado como referência para a avaliação.

9. PESQUISA DE MERCADO

A determinação dos valores de referência dos bens avaliados foi realizada por meio de pesquisa de mercado, considerando preços praticados para bens similares, novos ou usados, conforme disponibilidade.

As informações foram obtidas junto a fabricantes, fornecedores, plataformas de comercialização e bases de dados disponíveis, sendo adotados critérios de comparabilidade quanto às características técnicas, estado de conservação, capacidade operacional e finalidade dos bens.

Para determinados equipamentos específicos, cujos valores não são amplamente disponíveis em mercado aberto, foram adotadas referências indiretas, com base em parâmetros técnicos e atualização de custos por índices compatíveis.

No caso dos veículos, os valores foram referenciados com base em dados de mercado disponíveis, incluindo tabelas de referência reconhecidas, ajustados conforme estado de conservação e condições observadas.

10. CONCLUSÃO

Com base nas premissas adotadas, nas informações disponíveis e nos critérios técnicos aplicados, conclui-se que o valor de mercado dos bens móveis integrantes do ativo imobilizado da empresa Incorporadora Alamedas LTDA, nas condições em que se encontram, para fins de liquidação forçada no contexto do processo de recuperação judicial, corresponde a:

R\$ 1.064.889,57

(Um milhão e sessenta e quatro mil oitocentos e nove reais e cinquenta e sete centavos)

O valor apurado reflete as condições observadas na data-base da avaliação, estando sujeito a variações decorrentes de fatores de mercado, estado de conservação dos bens e demais condições específicas de negociação.

O presente laudo foi elaborado em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14653, atendendo ao objetivo proposto, dentro das limitações e premissas descritas neste documento.

11. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação Patrimonial é composto por 30 páginas, incluindo anexos, sendo elaborado em conformidade com as diretrizes técnicas aplicáveis e com base nas informações disponíveis à época da avaliação.

Declara a responsável técnica que o presente trabalho foi desenvolvido com observância aos critérios técnicos e metodológicos pertinentes, colocando-se à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.



Documento assinado digitalmente
CAMILA BARBOSA DA SILVA
Data: 23/03/2026 17:04:19-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>


 CAMILA BARBOSA

Camila Barbosa da Silva
Arquiteta e Urbanista
CAU/AL: A553883

ANEXOS

Os anexos a seguir complementam as informações apresentadas neste laudo, servindo como suporte técnico e ilustrativo aos critérios adotados na avaliação.

ANEXO I - RRT

|  CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil | | RRT NÃO REGISTRADO |
|---|---|--------------------|
| Registro de Responsabilidade Técnica - RRT | | |
| 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO | | |
| Nome Civil/Social: CAMILA BARBOSA DA SILVA | CPF: 051.XXX.XXX-75 | |
| Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista | Nº do Registro: 000A553883 | |
| 2. DETALHES DO RRT | | |
| Nº do RRT: NÃO REGISTRADO | Modalidade: RRT SIMPLES | |
| Data de Cadastro: 23/03/2026 | Forma de Registro: INICIAL | |
| Data de Registro: | Forma de Participação: INDIVIDUAL | |
| 2.1 Valor do RRT | | |
| Atenção: Este item será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento | | |
| 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE | | |
| 3.1 Serviço 001 | | |
| Contratante: INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA | CPF/CNPJ: 09.XXX.XXX/0001-75 | |
| Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado | Data de Início: 09/03/2026 | |
| | Data de Previsão de Término: 24/03/2026 | |
| 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço | | |
| Pais: Brasil | CEP: 57309005 | |
| Tipo Logradouro: AVENIDA | Nº: 5N | |
| Logradouro: MANOEL SEVERINO BARBOSA (RODOVIA AL-115) | Complemento: LOTE 01A | |
| Bairro: BOM SUCESSO | Cidade/UF: ARAPIRACA/AL | |
| 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s) | | |
| Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO | Quantidade: 1,00 | |
| Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO | Unidade: volt | |
| 3.1.3 Tipologia | | |
| Tipologia: Corporativo ou Administrativo | | |
| 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço | | |
| Elaboração de Laudo de Avaliação Patrimonial de bens móveis pertencentes à empresa Incorporadora Alamedas LTDA, contemplando levantamento das informações disponíveis, análise das características dos ativos, aplicação de metodologia conforme ABNT NBR 14653 e determinação do valor de mercado para fins de recuperação judicial. | | |
| O trabalho considera as condições aparentes dos bens, critérios técnicos de depreciação e dados de mercado disponíveis à época da avaliação. | | |
| 3.1.5 Declaração de Acessibilidade | | |
| Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas | | |



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT NÃO REGISTRADO

pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

| Nº do RRT | Contratante | Forma de Registro | Data de Registro |
|-----------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| NÃO REGISTRADO | INCORPORADORA ALAMEDAS LTDA | INICIAL | 23/03/2026 |

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista CAMILA BARBOSA DA SILVA, registro CAU nº 000A553883, na data e hora: 2026-03-23 14:36:10, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

RASCUNHO

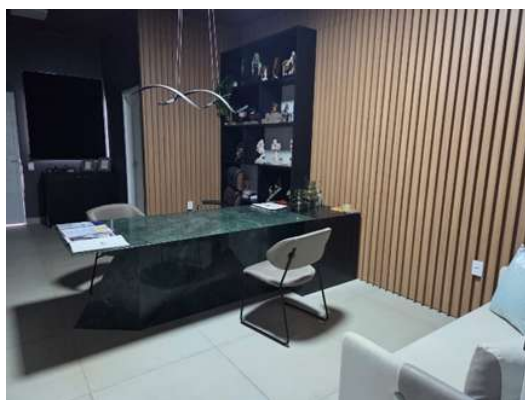


A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://acesso.cau.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 23/03/2026 às 16:14:28 por: siccau, ip 10.244.7.16.

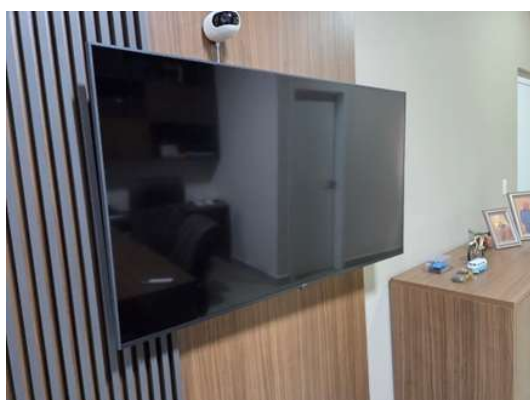
ANEXO II - Registro Fotográfico dos Ativos

Imagens ilustrativas dos bens avaliados, não representando necessariamente a totalidade dos itens inventariados.

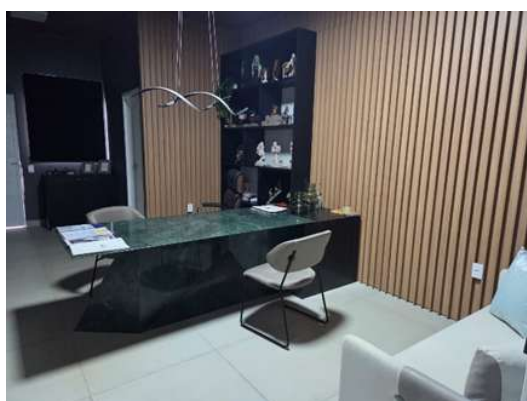
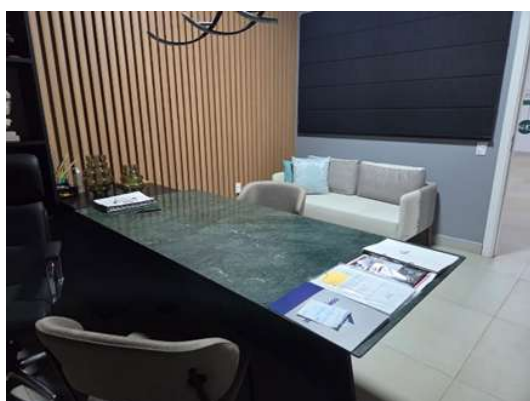
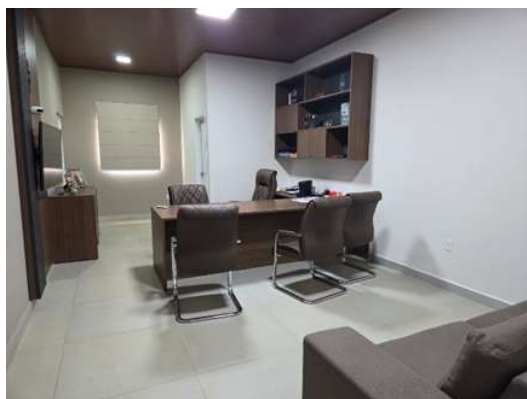




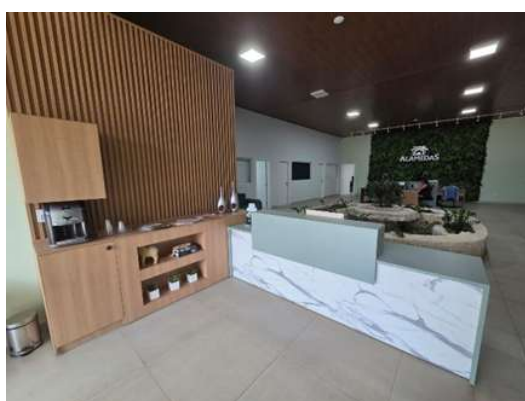
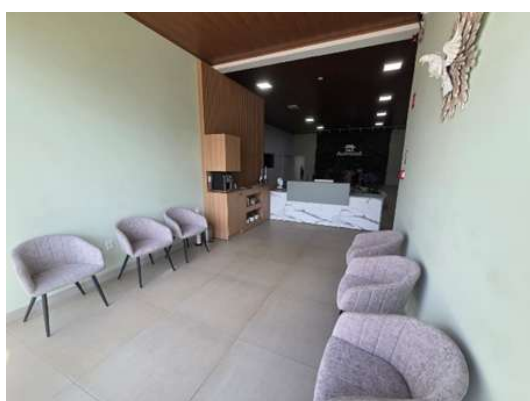
ST CAMILA BARBOSA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código 61EISasf.



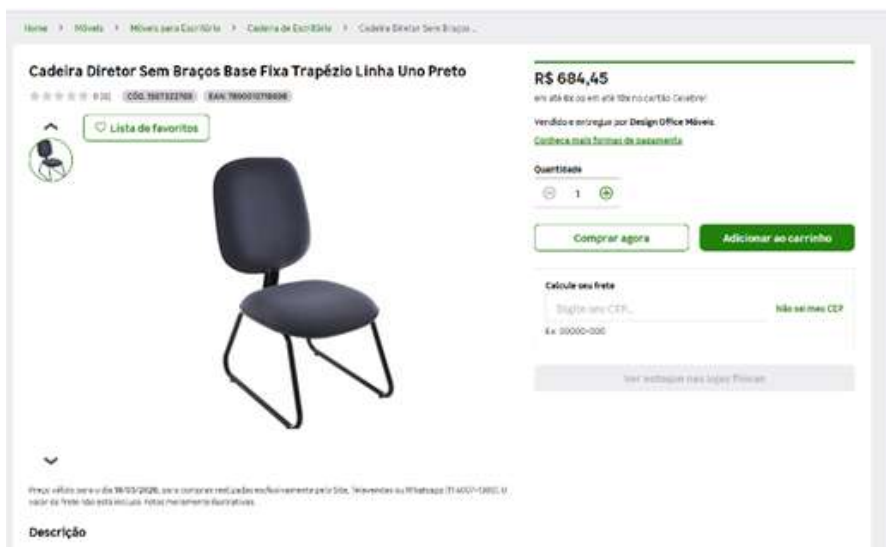
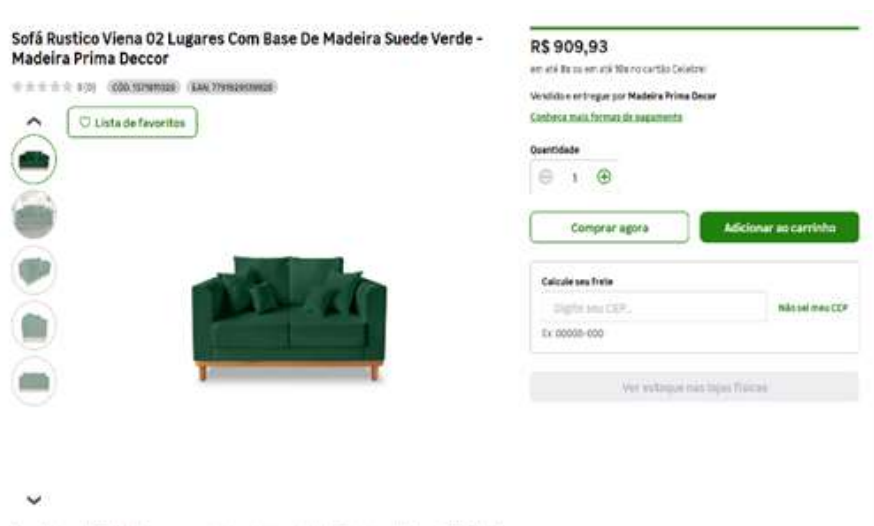
ST CAMILA BARBOSA






ANEXO III - Referências de Pesquisa de Mercado

As referências a seguir correspondem a pesquisas de mercado realizadas para bens similares aos avaliados, considerando características técnicas, capacidade, estado de conservação e disponibilidade no mercado, servindo como base para a determinação dos valores adotados no presente laudo, em conformidade com os critérios metodológicos estabelecidos.








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código 61E1Sasf.

Pediu, chegou em 15min amazon now



Clique para ver a imagem completa

Cadeira Office Débora Pu Preto Rivatti Móveis Preto

Marca: Rivatti

R\$ 1,444,42

Não tem preço real? Suspensão R\$500 com o cupom QUMT00U! Desconto oferecido pela Amazon. Taxa: 0%

Em até 12x de R\$ 134,81 sem juros. Ver opções de pagamento

Pagamento e entrega
Política de devolução

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Marca: | Rivatti |
| Cor: | Preto |
| Material: | Madeira |
| Dimensões do produto: | 50" x 54" x 82" (centímetros) |
| Peso do produto: | 31,11 quilogramas |

Sobre este item

- Altura ajustável
- Rodinhas
- Apoio

Retornar um problema sobre este produto

Dúvidas sobre a entrega do Produto? Clique sobre a 'nota de envio' para fazer uma pergunta referente a entrega. Saiba mais.

R\$ 1,444,42

Entrega R\$ 129,99 - 14 de Abril (de 14 dias)

Acompanhar em Meu Pedido: 013 19900 - Rivatti Ltda

Estimativa de envio de 5 a 6 dias

Quantidade: 1

Adicionar ao carrinho

Comprar agora

Envio / Retorno: Parcelado a entrega

Entrega: Entrega para você

Pagamento: Transferência

Adicionar plano de seguro ao garantia:

Garantia Estendida contra furtos e danos de 12 meses por R\$ 15,90

Garantia Estendida contra furtos e danos de 24 meses por R\$ 45,40


Adicionar à lista

Os clientes também visualizaram esses produtos Página 1 de 7

Cadeira De Escritório Presidente Em Corino E Madeira Coimbra Preto E Marrom

(0) (00) (00000000000) (EAN: 7908506270944)

Lista de favoritos



OFERTA -10%

Resolvida

R\$ 1.479,98 a vista no pix

R\$ 1.644,42 a prazo

em até 6x ou em até 10x no cartão Cielo!

Vendido e entregue por **MadeiraMadeira**

Conheça mais formas de pagamento

Quantidade: 1

Comprar agora
Adicionar ao carrinho

Calcule seu frete

Não sei meu CEP

Ex: 00000-000

Ver estoque nas lojas físicas

Preço válido para o meu 181582026, para compras realizadas exclusivamente pelo Site. Trovando de Whatsapp 011 4007-15605. O valor do frete não está incluso. Fotos meramente ilustrativas.

Descrição

Cadeira de escritório presidente em corino e madeira coimbra preto e marrom. Seu escritório merece uma cadeira linda, confortável, com curvas de design e que garante muita praticidade para seu dia a dia. A cadeira coimbra é ideal para ambientar escritórios, home office, salas...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgrcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código 61E1Sasf.

The screenshot displays the MadeiraMadeira website interface. At the top, there is a navigation bar with the company logo, a search bar, and utility icons. Below this, a breadcrumb trail shows the current page location: 'Figuras para escritório > Móveis > Móveis para escritório > Cadeiras para escritório > Cadeira Escritório Diretor Corino Copen...'. The main content area features three product listings, each with a large image, a title, a price, and a 'Comprar agora' button.

Product 1: Cadeira Escritório Diretor Giratória Corino Copenhagen Marrom
 Preço: R\$ 962,89 (antes de R\$ 1.050,00 com 25% de desconto)
 Avaliação: 3.8 (12.312 votos)

Product 2: Ar Condicionado Split Inverter Hi Wall Agratto Liv Top 18000 BTUs Frio LCST18F-021 - 220V
 Preço: R\$ 2.499,00 no Pix (antes de R\$ 2.776,67 com 10% de desconto)
 Capacidade de refrigeração: 18.000 BTUs

Product 3: Ar Condicionado 12.000 Elgin HW Eco Dream Inverter Frio
 Preço: R\$ 1.799,90 no Pix (antes de R\$ 2.043,34 com 10% de desconto)
 Capacidade de refrigeração: 12.000 BTUs

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código 61EISaf.

Bella Brasil

Conjuntos Sala de Jantar Cadeiras Mesas Banquetas Tampo para Mesa Móveis para Escritório Ver Mais

Cadeiras

Cadeira De Escritório Ardon Braço Reclinável Base Giratória - Bella Brasil Decor

Modelo: 136 - Bella Brasil Decor

Seja o primeiro

Cores Disponíveis

R\$ 581,87 /cada

R\$ 521,68 à vista com desconto ou 3x de R\$ 194,28 (sem desconto) sem juros ou 12x de R\$ 49,49 sem juros

Comprar

CASAS BAHIA

O que você já pesquisou?

Informar meu CEP

Sua conta

Decoramentos Têxteis Casas de Banho TV e Vídeo Móveis Cervejarias **Casas** Carne Digital Cartão Casas Bahia Serviços e Promoções Soluções Financeiras

Conjunto 2 Cadeiras Márcia Rivatti Móveis Cinza - Bege

0140 Item 130632011

100% Original

0,0 Sem preço Sem perguntas

Cinza Bege

Mark-Rivatti **Desconto 13%**

R\$ 1.555,53 com até 10x de R\$ 155,55 sem juros no cartão de crédito

R\$ 1.244,42

no PIX com 20% de desconto

Ver mais opções de pagamento

Cartão Digital

Para usar o cartão em até 24h do Cartão Digital

Comprar agora

Calcular frete e prazo de entrega

Consultar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código 61E1Sasf.



Bebedouro Geláqua de Mesa para Garrafão EGM30 Preto 220V - Esmaltec

★★★★☆ 4.7 (3135)

11x de R\$ 74,03 sem juros

ou **R\$ 700,32** no Pix

(14% de desconto no pix)

Cupom R\$ 50 OFF

Adicionar à sacola

Carreta Tanque Agrícola CTA 6000L 2 Eixos



Faça uma avaliação

Marca: Tadeu
Código: 000070

Use sempre pelo WhatsApp! Fale com nossos consultores!

A Carreta Tanque Agrícola CTA 6000L é um implemento de alto volume, ideal para o transporte de 6.000 litros de líquidos (água, adubo ou fitofarmac). Equipada com 2 Eixos (Travado Super Suspensão ou Travado), oferece capacidade de carga e estabilidade superiores, sendo ideal para terrenos de muito e pouco poeira. Seu design inclui estrutura robusta de chassi e fôrca reforçada, com recursos como eixo de nível e Base de Suspensão. É indicada principalmente para abastecimento regular e eficiente de pulverizadores ou para operação de combate a incêndio.

COR CINZA

R\$ 23.801,70

R\$ 23.087,65
com 3% de desconto no Pix ou no boleto bancário

Ver mais parâmetros

1 Em estoque

COMPRAR

Implementos > Implementos Agrícolas > Carretas

Carreta Metálica basculante hidráulica Acton CBMH 6000 Pedra




Visualização de Avaliação em: 04/10/2025 (ID: 420756)


Tip: Meta
Ator: Niquela/SP

R\$ 37.000,00 custo

Fale com o anunciante

A forma inteligente de construir patrimônio
em CONDIÇÕES



Smart Tv 65 Crystal Ultra Hd 4k U8600f Samsung
Casas Bahia 
★ 5.0

R\$ 3.999
12x R\$ 384,37

Frete grátis

Ad



Smart TV 4K 55" LG UHD 55UA85 Processador α7 AI Ger...

Casas Bahia 
★ 4.9

R\$ 2.499
10x R\$ 249,90 sem juros

Frete grátis



MAIS VENDIDO

Impressora multifuncional cor Epson EcoTank L3250
★ 4.9

R\$ 1.635

R\$ 1.099 32% OFF no Pix
ou R\$ 1.570 em outros meios

Chegará grátis amanhã  FULL

Outra opção de compra
R\$ 1.569

R\$ 1.011 35% OFF
Melhor preço

Micro-ondas | Eletrodomésticos | Micro-ondas | Micro-ondas

Micro-ondas LG Solo Ms3091bc 30 Litros

R\$ 732,70
12x R\$ 70⁹¹

Ver as opções de pagamento

Chegará nas próximas 7 dias úteis
Mas sempre a favor de você

Viajagem? Escolha

Estoque disponível
Quantidade: 1 unidade em estoque

Comprar agora

Adicionar ao carrinho

Produtos relacionados

Sofá para Sala de Estar 02 Lugares 155cm San Diego Cacau - Marrom

R\$ 1.456,13
em 10x com 20% de desconto

Ver mais opções de pagamento

Calcular frete e prazo de entrega

Comprar

TOK & STOK

SOFA RETRÁTIL BIPARTIDO 3 LUGARES OÚDO

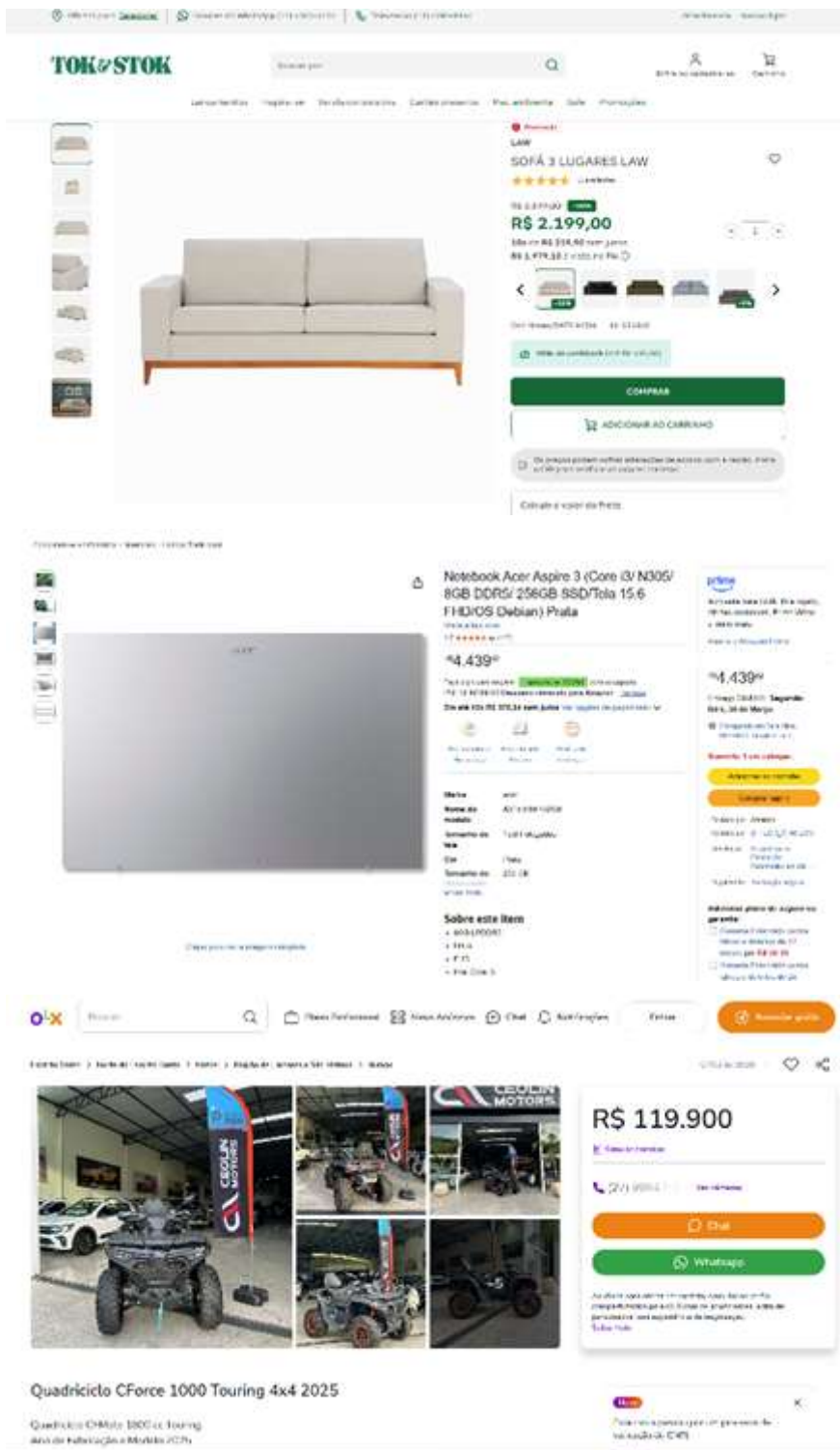
R\$ 4.899,00
em 10x com 20% de desconto

Comprar


Adicionar ao carrinho

Calcular frete e prazo de entrega

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código 61E1Sasf.



Nome: FIC0 vendidos



Kit Extintor - Pqs Abc 6kg
Validade: 5 Anos + Instalação!!
4.8 ★★★★★ (5)

R\$ 260,00
R\$ 212 29% OFF
17x R\$ 20,00
Ver o modo de pagamento

PREÇO COM FRETE (R\$ 0,00)

Chegará grátis segunda-feira por seu primeiro pedido.
Contrato direto dos produtos 4 x 18 ml.
Não adianta a forma de entrega.

Retire grátis a partir de segunda-feira em uma agência Mercado Livre.
Aproximadamente dos produtos 4 x 18 ml.
Ver no mapa.


Estoque disponível
Quantidade: 1 unidade

[Comprar agora](#)
[Adicionar ao carrinho](#)

Vendido por **governor** **Luziane**
MercadoLivre+ **100** vendas

[Desenvolva grátis](#) **Verificar** **20** dias

Nome: Fornecedor



Kit 8 Câmeras Ip Vipc 1230b Intelbras Nvd 1408p 2tb Purple

R\$ 4.136
12x R\$ 297,00
Ver o modo de pagamento

Digite aqui para pesquisar sobre este produto

- Único por kit 1
- Suporta vídeo em 4K

Ver o modo de pagamento

Chegará entre 27 e 35 dias

Chegará grátis entre 23 e 26 dias por seu primeiro pedido.
Não adianta a forma de entrega.

Estoque disponível
Quantidade: 1 unidade

[Comprar agora](#)
[Adicionar ao carrinho](#)

MercadoLivre+ **100** vendas

[Desenvolva grátis](#) **Verificar** **10** dias

[Compre com garantia de MercadoLivre](#)

2025 - Atualizado há 3 meses



Retroscavadeira Case 580n Hd 2025 Hora Cabina E 4x4

500 Horas Contas, São Paulo

Não verificado

R\$ 400.000

Este veículo está em São Paulo Centro, São Paulo.

[WhatsApp](#)

Ver o histórico de vendas com o aplicativo **Aplicar** **Free**.

Carreta Madeira Cemag (4/5/6 Toneladas)



REBOQUE MADEIRA 6T - CEMAG

MOIS

CCO AGRICOLA

Vendas: 146
Atualizado em: 02/11/2025

Tipos de uso:
Cemag, Betão, SA

R\$ 36.800,00 Único

[Fale com o anunciante](#)

A forma inteligente de construir patrimônio em consórcios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código 61E1Sasf.

GRADE ARADORA INTERMEDIARIA ROBUSTA C/16 X 30 X 500 MM X 7,5 MM BALDAN

R\$ 44.600,00 À vista

DESCRIÇÃO

Grade Aradora Intermediaria Robusta 16 Discos de 30020 por a 7,5 mm. A Grade Aradora Intermediaria Robusta DFLDAN C/16 foi especialmente projetada para trabalhos em áreas expostas para a estrutura tubular com vigas de alta resistência.

ROÇADEIRA RP-1700-BALDAN 8451



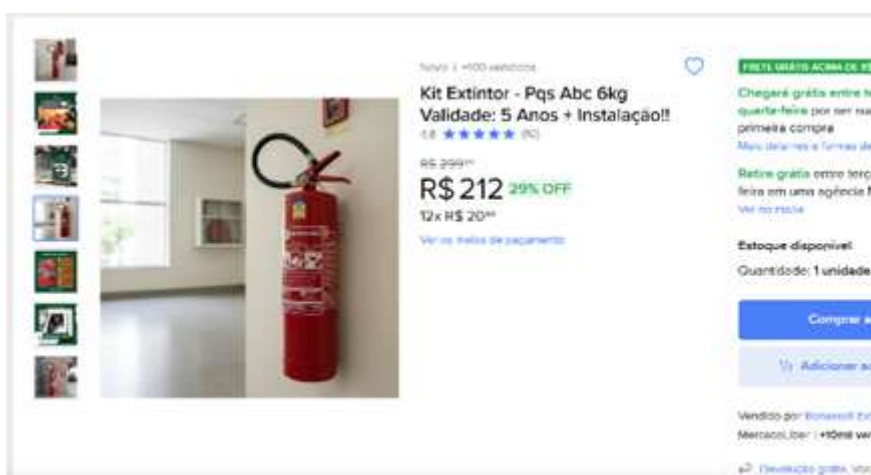
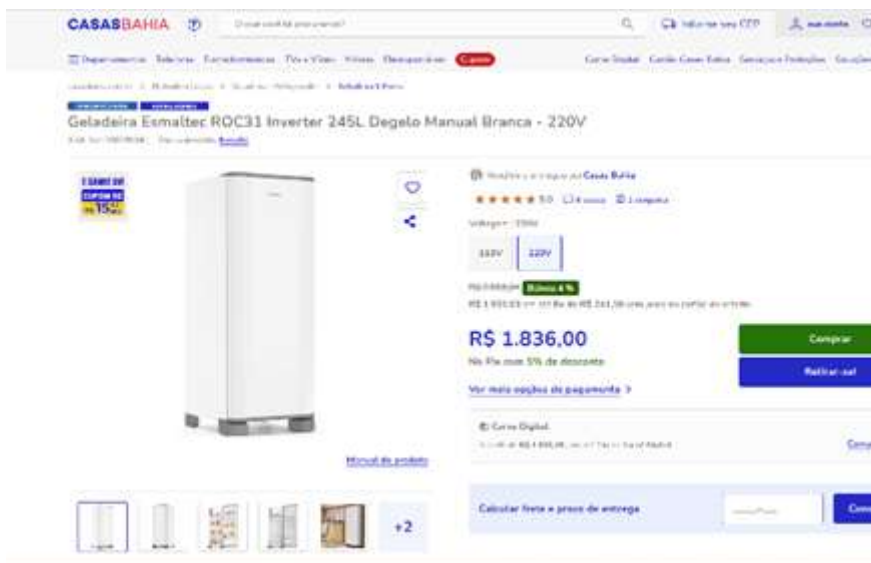
Visualizações: 4401 (Cód. 460496)
 Atualizado em: 25/02/2026

Tipo: Novo Goiânia/GO

R\$ 22.512,96 Peça
 em até 3x sem juros de R\$ 7.504,32

| | |
|--------------------|--|
| Mês de referência: | março de 2026 |
| Código Fipe: | 083019-4 |
| Marca: | RAM |
| Modelo: | RAMPAGE R/T HURRIC. 4 2.0 TB CD 4X4 Aut. |
| Ano Modelo: | 2025 Gasolina |
| Autenticação | lkj4838m30dyb |
| Data da consulta | terça-feira, 17 de março de 2026 18:43 |
| Preço Médio | R\$ 217.675,00 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código 61E1Sasf.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO LEAO DA FONSECA e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS, protocolado em 23/03/2026 às 19:01, sob o número WARA26700304253. Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgrcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0719224-95.2025.8.02.0058 e código 61E1Sasf.