



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM Nº 005/2026

Eu, **JOSÉ AUGUSTO PINTO PEDROSA FILHO**, avaliador imobiliário com registro no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI sob o nº 19419 com registro no CRECI nº 5994 da 7ª Região – PE, Sócio Diretor da **ÁREA IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS E CONSULTORIA LTDA**, CRECI nº 8669-J, contratado por V.S^a, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Objeto: Terreno e galpão fabril

Local: VTO Igarassu - BR-101 Norte, PE Av. Engenho Jardim 1, s/n - Loteamento Polo Empresarial VTO Igarassu – Quadra B Lote 08 - Distrito Industrial – Igarassu/PE

Data Base: 13 de Fevereiro de 2026.

Sumário Executivo

Item	Descrição
Solicitante	Água Branca Empreendimentos Imobiliários SPE SA
Finalidade	Gestão Patrimonial / Alienação
Imóvel	Terreno e galpão fabril
Área Avaliada	Conforme Matrícula 19.229
Metodologia	Método Comparativo Direto + Evolutivo (Custo)
Valor de Mercado	R\$ 1.800.000,00 (Um milhão e oitocentos mil reais)
Margem de Negociação	±10%

Nota: Este Sumário não substitui a leitura integral do parecer.

1. SOLICITANTE

Água Branca Empreendimentos Imobiliários SPE AS

Finalidade: Determinação de Valor de Mercado para fins de alienação/gestão patrimonial.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo: Imóvel Industrial / Galpão Logístico.

Endereço: BR-101 Norte, Km 41, Polo Empresarial VTO Igarassu, Igarassu – PE.

Matrícula: nº 19.229 do Cartório de Registro de Imóveis de Igarassu/PE.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DIAGNÓSTICO DE MERCADO (CENÁRIO 2026)

3.1. Localização e características do imóvel

O imóvel objeto desta avaliação encontra-se estrategicamente localizado no Polo Empresarial VTO Igarassu, às margens da BR-101 Norte, no município de Igarassu, Estado de Pernambuco. Tal posicionamento apresenta elevada relevância para operações industriais e logísticas, em razão do fácil acesso às principais vias de escoamento e distribuição, possibilitando conexão ágil com a Região Metropolitana do Recife e com o interior do Estado.

Destaca-se, ainda, a proximidade com o Polo Automotivo de Goiana, fator que confere elevado dinamismo econômico à região e mantém demanda recorrente por áreas industriais e galpões logísticos. A infraestrutura viária apresenta padrão satisfatório, com duplicação da BR-101 em grande parte do trecho, favorecendo o transporte de cargas, o deslocamento de colaboradores e a integração com cadeias produtivas regionais. A região dispõe, igualmente, de oferta adequada de serviços de apoio e disponibilidade de mão de obra qualificada.

No que tange às características físicas do terreno, observa-se que sua conformação geométrica apresenta formato predominantemente estreito e alongado. Tal característica impõe limitações ao aproveitamento construtivo e à flexibilidade operacional do imóvel, dificultando a implantação de layouts que exijam áreas de manobra, carga e descarga simultâneas ou múltiplos acessos operacionais.

Em decorrência dessas restrições, o imóvel tende a apresentar maior vocação para operações industriais específicas ou atividades fabris com menor intensidade logística, reduzindo sua versatilidade funcional. Sob a ótica mercadológica, essa limitação pode impactar negativamente a liquidez do ativo, uma vez que restringe o universo de potenciais usuários e investidores interessados.

(Vide Croqui de Localização no Anexo I).

3.2. Conjuntura Macroeconômica e Política (2026)

O cenário macroeconômico brasileiro em 2026 apresenta ritmo moderado de crescimento, com projeções para o Produto Interno Bruto (PIB) situadas na faixa aproximada de 1,5% a 2,0% ao ano. Esse comportamento reflete um ambiente econômico ainda caracterizado por expansão gradual, com recuperação setorial heterogênea e manutenção de postura conservadora por parte dos agentes econômicos.

A taxa básica de juros, embora apresente sinalização de redução gradual, permanece em patamares considerados elevados quando comparados às médias históricas recentes, mantendo custo de capital significativo para investimentos produtivos e imobiliários. Esse fator impacta diretamente o mercado de ativos industriais e logísticos, uma vez que eleva o custo de financiamento e tende a alongar prazos de negociação e absorção de novos empreendimentos.

A inflação encontra-se relativamente controlada, dentro do intervalo de metas estabelecido pelas autoridades monetárias, contribuindo para maior previsibilidade econômica e estabilidade contratual. Entretanto, o ambiente geral ainda demonstra nível moderado de cautela por parte de investidores institucionais e usuários finais, refletido em processos decisórios mais criteriosos e seletivos.

No segmento imobiliário logístico e industrial, especificamente na Região Metropolitana Norte do Recife e no eixo Igarassu–Goiana, observa-se expansão relevante nos últimos anos, impulsionada principalmente pela consolidação do polo automotivo e pela interiorização de centros de distribuição. Dados de mercado indicam que galpões logísticos de padrão construtivo moderno e com localização estratégica apresentam taxas médias de vacância entre aproximadamente 8% e 14%, variando conforme especificações técnicas, acessibilidade e flexibilidade operacional.

Os valores locativos médios para galpões industriais e logísticos na região tendem a situar-se, de forma geral, entre R\$ 14,00/m² e R\$ 25,00/m², dependendo do padrão construtivo, infraestrutura operacional, pé-direito, capacidade de carga de piso, pátios de manobra e facilidade logística. Já os indicadores de retorno imobiliário (cap rate) para ativos industriais similares têm se posicionado, em média, na faixa entre 7% e 11% ao ano, refletindo percepção de risco moderado e liquidez seletiva.

No que se refere especificamente ao Polo Empresarial VTO Igarassu, sua localização às margens da BR-101 Norte representa fator positivo relevante, garantindo conectividade regional eficiente e proximidade com importantes polos produtivos. Contudo, observa-se que a dinâmica de ocupação nessa microrregião apresenta perfil predominantemente industrial e fabril, com menor presença de operadores logísticos de grande escala, que usualmente demandam terrenos com maior flexibilidade geométrica e áreas amplas destinadas a manobra e operações simultâneas.

Nesse contexto, as características físicas do imóvel avaliado exercem influência direta sobre sua inserção mercadológica. A conformação do terreno, predominantemente estreita e alongada, impõe restrições técnicas ao aproveitamento construtivo e à implantação de layouts operacionais que demandem elevada rotatividade logística, múltiplas docas ou extensos pátios de manobra. Tal limitação tende a direcionar a vocação do imóvel para operações industriais específicas ou atividades fabris com menor intensidade logística.

Sob a ótica mercadológica, essa restrição reduz a versatilidade funcional do ativo, limitando o universo de potenciais ocupantes e investidores e impactando diretamente sua liquidez quando comparado a empreendimentos com geometrias mais regulares e maior flexibilidade operacional. Dessa forma, embora o imóvel esteja inserido em região com fundamentos econômicos positivos e demanda consistente, suas características físicas específicas podem resultar em maior prazo de absorção e em posicionamento competitivo ajustado dentro do mercado regional

3.3. Comparativo Regional (Benchmarking)

A região de Igarassu e seu entorno, incluindo Goiana e Abreu e Lima, tem se consolidado como um importante hub logístico e industrial no Nordeste. A presença de grandes players industriais e a expansão do comércio eletrônico têm gerado uma demanda consistente por galpões. Em comparação com outras regiões, Igarassu se destaca pela oferta de terrenos e galpões com preços mais competitivos do que a Região Metropolitana do Recife (RMR) mais centralizada, mas com excelente conectividade. Condomínios logísticos de alto padrão, como o VTO Igarassu, oferecem infraestrutura completa, segurança e serviços que agregam valor aos imóveis. O benchmarking com outras áreas, como o polo de Goiana (impulsionado pela indústria automotiva) e o Condomínio CLIP na Paraíba (com galpões AAA), indica que o mercado de galpões na BR-101 Norte está em ascensão, com valores de locação e venda em patamares crescentes se observados no longo prazo, refletindo a valorização da infraestrutura e da localização estratégica.

4. METODOLOGIA APLICADA – CONVERGÊNCIA DE MÉTODOS

4.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Principal)

Este método consiste na identificação do valor de mercado do imóvel por meio da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes (amostras), considerando suas características intrínsecas e extrínsecas. A homogeneização dos dados é realizada através da aplicação de fatores de ajuste que corrigem as diferenças entre o imóvel avaliando e as amostras, tais como localização, estado de conservação, idade, padrão construtivo, área, entre outros. A pesquisa de mercado foi focada em galpões industriais e logísticos na região de Igarassu e municípios adjacentes, com características construtivas e de uso similares ao objeto da avaliação.

4.2. Método Evolutivo (Verificação)

O método evolutivo determina o valor do imóvel pela soma do valor do terreno com o custo de reprodução ou de reedição das benfeitorias, depreciado em função da idade, estado de conservação e obsolescência. Este método é utilizado como verificação do valor obtido pelo método comparativo, proporcionando uma segunda perspectiva e corroborando a consistência da avaliação. Para o cálculo, foram considerados o valor do terreno nu na região e os custos de construção atualizados, aplicando-se a depreciação adequada às benfeitorias existentes.

Justificativa da Convergência: A utilização de dois métodos distintos e complementares (comparativo e evolutivo) visa conferir maior robustez e confiabilidade ao resultado da avaliação. O método comparativo, sendo o principal, reflete diretamente as condições de oferta e demanda do mercado. O método evolutivo, por sua vez, atua como uma importante ferramenta de verificação, assegurando que o valor de mercado não se desvie significativamente do custo de reposição do bem, considerando sua vida útil e estado atual. A convergência dos resultados fortalece a conclusão final do parecer.

5. PESQUISA DE MERCADO (AMOSTRAGEM)

Período: primeira quinzena de fevereiro de 2026

Elemento	Localização	Tipo	Área (m ²)	Valor Ofertado (R\$)	Valor Unit. (R\$/m ²)	Fonte da Informação
01	VTO Igarassu (Interno)	Galpão Médio	1.200	2.050.000,00	1.708,33	Portal ZAP (Ref. IG-204)
02	Igarassu (BR-101 Pista)	Galpão Isolado	1.500	2.400.000,00	1.600,00	Placa Local / Contato Prop.
03	Condomínio CLIP (PB)	Galpão AAA	1.000	2.800.000,00	2.800,00	Site Oficial CLIP / Tabela Venda
04	Goiana (Entorno Jeep)	Galpão Log.	2.000	3.800.000,00	1.900,00	Corretor Parceiro (Região Norte)
05	Abreu e Lima (Distrito)	Galpão Antigo	1.100	1.650.000,00	1.500,00	OLX Imóveis (Ref. 882910)

Homogeneização dos Fatores: A homogeneização dos dados de mercado foi realizada aplicando-se fatores de ajuste para cada amostra, considerando as diferenças em relação ao imóvel avaliando tanto de qualidade construtiva, como conformação, metragens, etc.. Por exemplo, a Amostra 03, localizada no Condomínio CLIP (PB), por ser um galpão de padrão "AAA" e em outro estado, recebeu um fator de ajuste de 0,85 para refletir as características do imóvel avaliando em Igarassu. Já a Amostra 05, um galpão mais antigo em Abreu e Lima, teve seu valor unitário apreciado por um fator que considerou seu estado de conservação inferior e localização menos estratégica, buscando equipará-lo ao padrão do objeto da avaliação. Esses ajustes são fundamentais para garantir a comparabilidade e a precisão do resultado.

6. CÁLCULOS E AVALIAÇÃO

6.1. Síntese do Método Comparativo

Após a homogeneização e tratamento estatístico dos dados de mercado coletados, o valor unitário médio consolidado para galpões com características similares ao objeto da avaliação na região de Igarassu foi estabelecido na faixa de R\$ 1.750,00/m² a R\$ 1.850,00/m².

6.2. Verificação pelo Método Evolutivo (Custo)

A verificação pelo método evolutivo resultou nos seguintes valores:

Valor do Terreno Nu (VTO): R\$ 650.000,00
Custo de Edificação (Depreciado): R\$ 1.180.000,00

Total Evolutivo: R\$ 1.830.000,00

Análise: O valor obtido pelo método evolutivo (R\$ 1.830.000,00) corrobora o resultado da análise comparativa de mercado, que indicou uma faixa de valor unitário que, aplicada à área do imóvel, se aproxima do valor evolutivo. Essa convergência entre os métodos reforça a consistência e a confiabilidade da avaliação, indicando que o valor de mercado está alinhado tanto com a oferta e demanda quanto com o custo de reposição do bem.

7. CONCLUSÃO E VALOR DE MERCADO

Com base na análise das informações coletadas, na aplicação das metodologias de avaliação e na convergência dos resultados, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer, à vista, livre de ônus ocultos e na data-base de 13 de fevereiro de 2026, é de:

R\$ 1.800.000,00 (Um milhão e oitocentos mil reais)

Observações Finais e Margem de Negociação:

- Elasticidade: Considera-se uma margem de negociação de $\pm 10\%$ sobre o valor de mercado apurado, o que resulta em uma faixa de R\$ 1.620.000,00 a R\$ 1.980.000,00. Esta elasticidade é tecnicamente admissível e não configura aviltamento ou sobrepreço, refletindo as dinâmicas usuais de negociação no mercado imobiliário.
- Validade: Este parecer reflete a realidade de mercado na data de sua emissão. Alterações significativas nas condições econômicas, políticas, regulatórias ou de mercado podem impactar o valor do imóvel, tornando necessária uma reavaliação.

9. ANEXOS

9.1. Anexo I – Croqui de Localização

9.2. Anexo II – Relatório Fotográfico

9.3. Anexo III – Cópia da Matrícula nº 19.229 (CRI Igarassu/PE)

8. ASSINATURA

José Augusto Pinto Pedrosa Filho
Avaliador Imobiliário
CRECI 5994 – CNAI- 19419
Avaliador credenciado TRT

Área Imóveis EC Ltda.
CRECI 8669-J

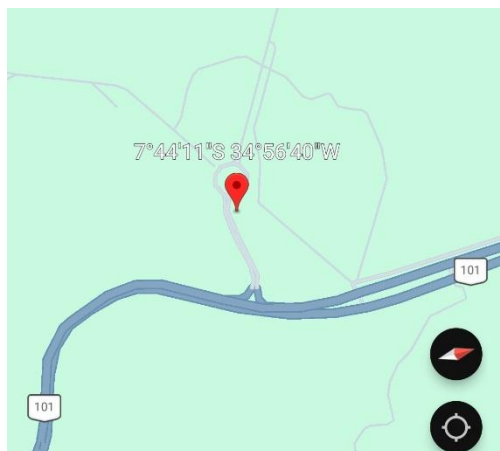
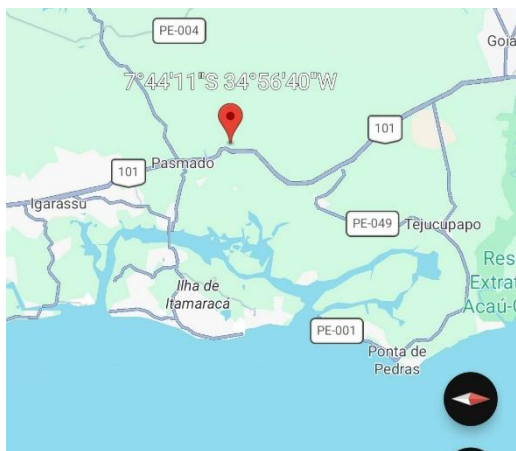
Alguns clientes:



Grupo Meira Lins



Anexo I – Croqui de Localização



Anexo II – Relatório Fotográfico



9.3. Anexo III - Cópia da Matrícula nº 19.229 (CRI Igarassu/PE)

HS CARTÓRIO DE IGARASSU/PE - OFÍCIO ÚNICO TABELIONATO E REGISTRO PÚBLICOS

Endereço: Rua Manoel de Medeiros, nº 50, Centro, Igarassu/PE. Telefone: (51) 3322-1100. E-mail: cartorio@igarassu.pe.br

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR

CERTIDÃO - Certifico a requerimento de parte interessada, protocolado sob n.º 19.229, que, após as burocracias de praxe, verificadas, constar no Livro 02, ficha 01, a MATRÍCULA Nº 19.229 datada de 28 de Novembro de 2017 e respectivos atos registrados do seguinte teor:

Imóvel: Lote de terreno próprio n.º 08 (oito), da Quadra "B", do LOTEAMENTO POLO EMPRESARIAL VTO IGARASSU 1, situado na zona industrial deste Município de Igarassu-PE, medindo 25,17m (vinte e cinco metros e dezesseis centímetros) em sua largura de 9,2m de frente, 25,00m (vinte e cinco metros) de fundos, por 82,87m (oitenta e dois metros e oitenta e sete centímetros) do lado direito, 85,0m (oitenta e cinco metros) do lado esquerdo, totalizando uma área de 2.111,80m² (dois mil, cento e onze virgula oitenta metros quadrados) dista 14,70 metros da esquina mais próxima fica do lado par do Ingressado; limitando-se pela frente com a Via Principal "I-C" pelos Fundos com a Área remanejada Glaba B - Sítio Jardim F / Araçápe de Clima B; pelo lado direito com a UR 09, e pelo lado esquerdo com a UR 07, ambos da mesma Quadra e loteamento.

Proprietário: ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede a Av. República do Líbano, nº 251, Sala 1213-B, Pina, na Cidade de Recife/PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.583.185/0001-27.

Registro Anterior: Livro nº 3-I, às fls. 85, sob o nº 2.084, em 22/10/1980; Livro 02, Matrícula nº 13.562, de 08 de abril de 2013; que se constitui de duas parcelas de 17.043,26 (dezoito mil e setecentos e quarenta e três reais e 26 centavos) e 17.043,26 (dezoito mil e setecentos e quarenta e três reais e 26 centavos), originando a Matrícula nº 17.043,26 de 15/05/2015, R-9, Matrícula nº 17.043,26 de 15/05/2015 (transfêrencia de domínio por Cisão); que posteriormente, procedeu desmembramento originando a Matrícula nº 17.043,26 de 15/05/2015, R-9, Matrícula nº 17.043,26 de 15/05/2015, R-9, sob o nº 885, em 03/09/1997; que posteriormente, procedeu abertura da Matrícula nº 8.430, de 30/12/1988, e posteriormente, procedeu retificação de área originando a Matrícula nº 13.565 de 12/04/2013; que posteriormente, procedeu abertura da Matrícula nº 17.588, em 28/09/2015, tendo esta sido objeto de cancelamento de certificação, e procedido nova retificação de área e cancelamento de certificação, originou a Matrícula nº 18.332 que posteriormente, procedeu desmembramento a Matrícula nº 18.483, de 18/11/2016; que a proprietária adquiriu o referido imóvel contorna R-4, Matrícula nº 18.483 (Conferência de Bens), de 27 de maio de 2017; que procedeu desmembramento, originando a Matrícula 18.805; sendo o referido loteamento registrado sob o nº 5, matrícula 18.805, em data de 30/07/2017. E, a) Carlos Frederico Moura Santolanni, Oficial Substituto, digital e subscrevi. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santolanni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-1 - MAT. 19229 - APONT. 26423. Igarassu, 28 de novembro de 2017. ORIGEM DO IMÓVEL. Procedo nesta data, à abertura da presente matrícula por termos do requerimento firmado em 14 de setembro de 2017, pela Área BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita na matrícula e legalmente representada. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Antônio Carlos Cordeira de Oliveira Araújo, Oficial Substituto, digital e subscrevi. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santolanni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-2 - MAT. 19229 - APONT. 26423. Igarassu, 28 de novembro de 2017. NATUREZA JURÍDICA. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento firmado em 14 de setembro de 2017, e a partir da Certidão Matricial de 15 de maio de 2017, expedida em 25 de setembro de 2017, pela Secretaria do Patrimônio da União, a averbação para constar a natureza de bem de domínio público.

CNM Nº: 130583.2.0019229-96



jurídica do imóvel da presente matrícula, que é terreno próprio. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Antônio Carlos Cordeira de Oliveira Araújo, Escrevente Autorizado, digital e subscrevi. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santolanni, Oficial Substituto, digital e subscrevi.

R-3 - MAT. 19229 - APONT. 32990. Igarassu, 27 de outubro de 2021. COMPRA E VENDA. Procedo-se a este registro para constar que a imóvel adquirido por CARLOS A A FARIAS - EMBALAGENS, com sede a Av. Assaípe, nº 05, Distrito Industrial, na Cidade de Igarassu/PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.072.338/0001-03, neste ato representada por seu representante legal, CARLOS ALBERTO DE ALMEIDA FARIAS, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identificação R.G. sob o nº 846.203-557/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº 237.073.134-88, residente e domiciliado em Rua Oscar Raposo nº 171, Bairro do Pina, na Cidade de Recife/PE, por compra feita a ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.583.185/0001-27, com sede a Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1213-B, bairro do Pina, na Cidade do Recife/PE, legalmente representada nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, lavrada neste Cartório no Livro nº 184-E, às fls. 181/182, em 14 de outubro de 2021. Valor declarado e fiscal: R\$ 547.420,16 (quinhentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte reais e dezesseis centavos). O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Wellington Alves Pereira Cavalcanti, Escrevente Autorizado, digital e subscrevi. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, subscrevi.

R-4 - MAT. 19229 - APONT. 32990. Igarassu, 27 de outubro de 2021. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Procedo-se a este registro para constar que a Adquirente, a empresa CARLOS A A FARIAS - EMBALAGENS, acima qualificada e legalmente representada na qualidade de devedora Fiduciária da importância de R\$ 447.420,16 (quinhentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte reais e dezesseis centavos), a quem se refere a Matrícula nº 18.483, de 18/11/2016, inscrita no Livro nº 184-E, às fls. 181/182, do qual a fiduciante confessa e conhece dever a Outorgante Vendedora e Credora Fiduciária o valor de R\$ 447.420,16, do qual a fiduciante confessa e conhece dever a Outorgante Vendedora e Credora Fiduciária o valor de R\$ 447.420,16 (quinhentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte reais e dezesseis centavos), em 14 de outubro de 2021. Valor declarado e fiscal: R\$ 547.420,16 (quinhentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte reais e dezesseis centavos). O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Wellington Alves Pereira Cavalcanti, Escrevente Autorizado, digital e subscrevi. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, subscrevi.

CNM Nº: 130583.2.0019229-96



Prejuízo das demais cominações estipuladas nesta escritura, sendo certo que a área parcelada acima citada, por parte da Outorgante Vendedora não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas nesta mesma escritura particular. Prazo de intimação previsto no Art. 26, §1º da Lei 9.514/97, de 15 (quinze) dias contados do vencimento da prestação em atraso; valor para efeito de venda em selo: R\$ 547.420,16 (quinhentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte reais e dezesseis centavos), em 14 de outubro de 2021. Demais condições constantes na mencionada escritura que faz parte integrante deste registro. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santolanni, Oficial Substituto, digital e subscrevi. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, subscrevi.

AV-3 - MAT. 19229 - APONT. 32990. Igarassu, 27 de outubro de 2021. INSCRIÇÃO MUNICIPAL. Procedo, nesta data, nos termos do requerimento constante da Escritura Pública de Compra e Venda de imóvel com Alienação Fiduciária em garantia, lavrada neste Cartório no Livro nº 184-E, às fls. 181/182, em 14 de outubro de 2021, inscrita no Livro nº 184-E, às fls. 181/182, em 14 de outubro de 2021. Demais condições constantes na mencionada escritura que faz parte integrante deste registro. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santolanni, Oficial Substituto, digital e subscrevi. Eu, a) Manuel José da Silva Filho, Oficial Substituto, subscrevi.

AV-4 - MAT. 19229 - APONT. 41312. Igarassu, 23 de julho de 2024. SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO. Protocolo nº ACO0400323/2024, datado de 05 de julho de 2024, no qual a ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, acima qualificada e legalmente representada, solicita e procedimento previsto no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, referente à Alienação Fiduciária incidente sobre o R-4 da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santolanni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-7 - MAT. 19229 - APONT. 41312. Igarassu, 19 de agosto de 2024. DECURSO DO PRAZO. Procedo-se à presente averbação para constar que, na data de intimação dos devedores, houve o DECURSO DE PRAZO de que trata o §1º, do art. 26, da Lei nº 9.514/97 sem a purgação da mora. Documentos arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santolanni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-8 - MAT. 19229 - APONT. 41312. Igarassu, 30 de agosto de 2024. ENCERRAMENTO DO PROCEDIMENTO. Procedo-se ao ENCERRAMENTO do procedimento indicado no AV-6 da presente matrícula, tornando-o sem efeito, em razão da solicitação do credor fiduciário. Documentos arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santolanni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-9 - MAT. 19229 - APONT. 45327. Igarassu, 18 de agosto de 2025. SOLICITAÇÃO DE PROCEDIMENTO. Protocolo nº ACO11340523/2025, datado de 8 de agosto de 2025, no qual a ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE SA, acima qualificada e legalmente representada, solicita e procedimento previsto no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, referente à Alienação Fiduciária incidente sobre o R-4 da presente matrícula. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santolanni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

AV-10 - MAT. 19229 - APONT. 45327. Igarassu, 15 de outubro de 2025. DECURSO DO PRAZO. Procedo-se à presente averbação para constar que, no curso do procedimento indicado no AV-9 da presente matrícula, após a

CNM Nº: 130583.2.0019229-96



devida intimação dos devedores, houve o DECURSO DE PRAZO de que trata o §1º, do art. 26, da Lei nº 9.514/97 sem a purgação da mora. Documentos arquivados eletronicamente. O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santolanni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

R-11 - MAT. 19229 - APONT. 46924. Igarassu, 30 de dezembro de 2025. CONTRATAÇÃO NA REPRESENTAÇÃO FIDUCIÁRIA COM REVERSÃO DE DISPONIBILIDADE. Procedo-se a este registro nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, lavrada neste Cartório no Livro nº 184-E, às fls. 181/182, em 14 de outubro de 2021, lançada no R-3 acima, que tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante, conforme arquivado expedida pelo Oficial Substituto, e mediante a prova de recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, autorizando a consolidação da propriedade em nome da fiduciária ÁGUA BRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE SA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.583.185/0001-27, com sede na Avenida República do Líbano, nº 251, Sala 1213-B, bairro do Pina, na Cidade do Recife/PE, inscrita no Livro nº 184-E, às fls. 181/182, em 14 de outubro de 2021. Valor declarado e fiscal: R\$ 547.420,16 (quinhentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte reais e dezesseis centavos). O referido é verdade, dou fé. Eu, a) Carlos Frederico Moura Santolanni, Oficial Substituto, mandei digitar e subscrevi.

O referido é verdade, dou fé. Emolumento R\$ 99,52 (Lei nº 11.404/96), T.S.N.R. R\$ 22,12 (Lei nº 11.404/96 e Ato nº 1686/19), F.E.R.M. R\$ 1,11 (Lei nº 15.221/19), F.U.N. S.B. R\$ 2,21 (Lei nº 15.221/19), F.E.R.C. R\$ 11,98 (Lei nº 12.978/05), I.S.B. R\$ 2,21 (Lei nº 15.221/19), F.A.R. R\$ 11,98 (Lei nº 12.978/05). Para efeito de alienação a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 83.749/85. Valido sempre com o selo Eletrônico de Fiscalização 0310592/20250001.010877. Consultar autenticidade em http://www.tjpe.jus.br/selodigital.

IGARASSU-PE, 30 DE DEZEMBRO DE 2025
DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE
(MF 2.200-2/2001 e Art. 129, §4º, do CMSR-PE)

CNM Nº: 130583.2.0019229-96



CNM Nº: 130583.2.0019229-96



Documento assinado no Assessoria CNPJ. Para validar o documento e sua assinatura acesse: https://assinatura.cnpj.gov.br/validar/130583.2.0019229-96

Documento assinado no Assessoria CNPJ. Para validar o documento e sua assinatura acesse: https://assinatura.cnpj.gov.br/validar/130583.2.0019229-96

Documento assinado no Assessoria CNPJ. Para validar o documento e sua assinatura acesse: https://assinatura.cnpj.gov.br/validar/130583.2.0019229-96

Documento assinado no Assessoria CNPJ. Para validar o documento e sua assinatura acesse: https://assinatura.cnpj.gov.br/validar/130583.2.0019229-96