

---

**Solicitante: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Proprietário: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7034**

**Endereço: Fazenda Estreito – São José do Rio Pardo – SP.**

---



---



---

## INFORMAÇÕES GERAIS

---

<b>SOLICITANTE</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
--------------------	--------------------------

## OBJETO DA AVALIAÇÃO

<b>Endereço:</b>	Fazenda Estreito – São José do Rio Pardo – SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	20,3700 há
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

## CONSIDERAÇÕES

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Certidão de Inteiro Teor da matrícula 12.256 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Pardo – SP.

### VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**VM = R\$ 576.878,00 (Quinhentos e setenta e seis mil e oitocentos e setenta e oito reais)**

**VLF = R\$ 374.970,00 (Trezentos e setenta e quatro mil e novecentos e setenta reais)**

---

---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

**Laudo de Avaliação** segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2019** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e da **Parte 3: Imóveis Rurais da NBR 14653-3/2019** – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Conforme a Lei nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 e o Decreto nº 5.570, de 31 de Outubro de 2005 que relatam sobre a obrigatoriedade do Georreferenciamento do Imóvel Rural:

*“Esta Lei torna Obrigatório o Georreferenciamento do Imóvel objeto da Escritura para alteração nas matrículas, como mudança de titularidade, remembramento, desmembramento, parcelamento, modificação de área, quando passa a ser obrigatória para qualquer tipo de processo e exigida em todos os órgãos, sejam federais, estaduais ou municipais.”*

---

a) imediato para imóveis com área superior a mil hectares;

b) cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – 20/11/2008;

c) oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares – 20/11/2011.

O imóvel avaliando encontra-se na situação “c” e que por isso, caso venha a ocorrer alguma necessidade de alteração na matrícula, este custo não está inserido nos valores apurados neste Laudo.

**3 -** Conforme o Artigo 16, § 8º, com as demais disposições do Código Florestal (Lei nº 4.771/65, com a redação dada pela MP 2.166 - 67/2001) - **obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal (RL) à margem de matrícula do imóvel** e da recuperação das formas de vegetação nativa para se adequar aos limites percentuais legais, ainda que não haja mais na propriedade rural área florestal, campos gerais ou outra forma de vegetação nativa; Enquanto que a Área de Preservação Permanente (APP) é uma limitação administrativa à propriedade e não são levadas aos Registros Imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis, posto que a lei lhes dê a publicidade e a eficácia necessárias para o seu cumprimento por todos.

Foi considerado área de reserva legal no presente trabalho.

No presente caso, adotamos o “ **Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno.

---

## PREMISSAS

---

### **Determinação do Valor do Terreno (Terra Nua)**

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as multiplicações do valor unitário pelo índice agronômico adquirido.

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

---

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

---

### Localização

O imóvel em estudo localiza-se Fazenda Estreito – São José do Rio Pardo – SP.

### Ocupação da Circunvizinhança

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação rural, ocupada por glebas rurais. A região possui infraestrutura básica, acesso por via vicinal em condições de tráfego regular.



- Mapa de Localização da Cidade -

---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-3 – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.*

*“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.*

*“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.*

---



**Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Origem dos fatores de Homogeneização	Estudo embasado em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>*a</sup>
<sup>*a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-3

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.

- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

**Tabela 5 - Enquadramento do Parecer segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.**

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Itens Obrigatórios</b>	Itens 2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-3

**Total atingindo 10 Pontos – Parecer enquadrado no Grau II.**



**Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-3

**Valor Calculado: 17% - Laudo Enquadrado em Grau III**

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do Imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-3/19.

---

**CONCLUSÃO**

---

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Dezembro/2019.

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

**VM = R\$ 576.878,00 (Quinhentos e setenta e seis mil e oitocentos e setenta e oito reais)**

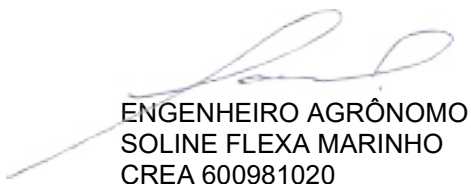
**VLF = R\$ 374.970,00 (Trezentos e setenta e quatro mil e novecentos e setenta reais)**

**É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.**

São José dos Campos, 16 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
SOLINE FLEXA MARINHO  
CREA 600981020



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780



ECONOMISTA  
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO  
CORECON 3941

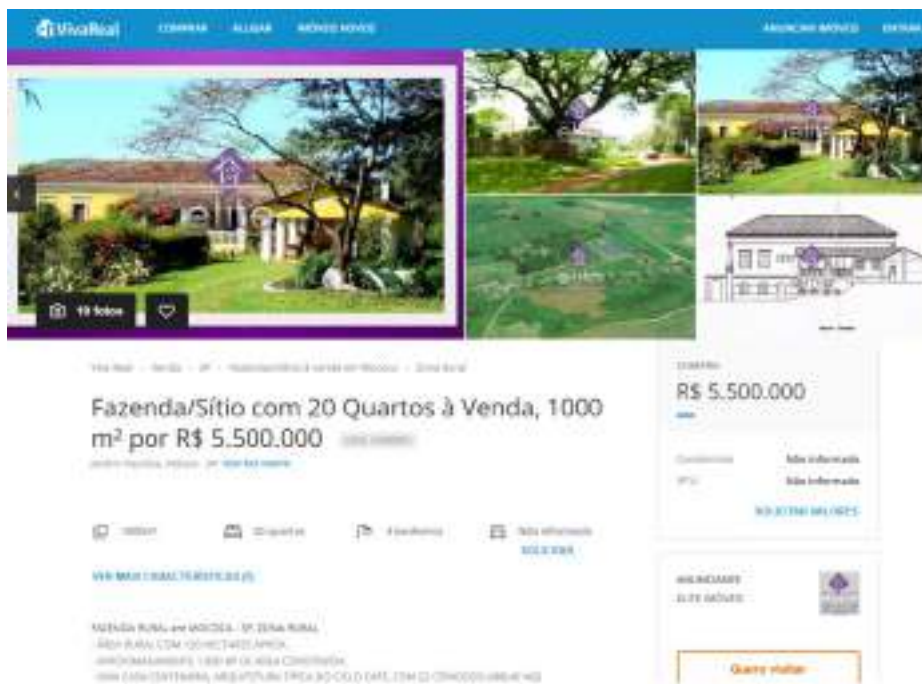
**COMPARATIVOS**

---

Comp1 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?_vt=ranking:default)

**120 HECTARES - R\$ 5.500.000**

ELITE IMÓVEIS - (11) 4411-9884 (11) 97190-4645



Comp 2 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?_vt=ranking:default)

**12,10h - R\$ 550.000**

Lairton Azevedo dos Santos - (11) 99786-0170 (11) 94766-2836



Comp3: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sao-jose-do-rio-pardo-fazenda-maravilhosa-a-venda-703026122>

31 alqueire(s) SP = 75,0200 hectare(s) - R\$ 3.550.000 - TucaNassif

**São José do Rio Pardo - Fazenda Maravilhosa a Venda**

**R\$ 3.550.000**

**TucaNassif**

Verificado com

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

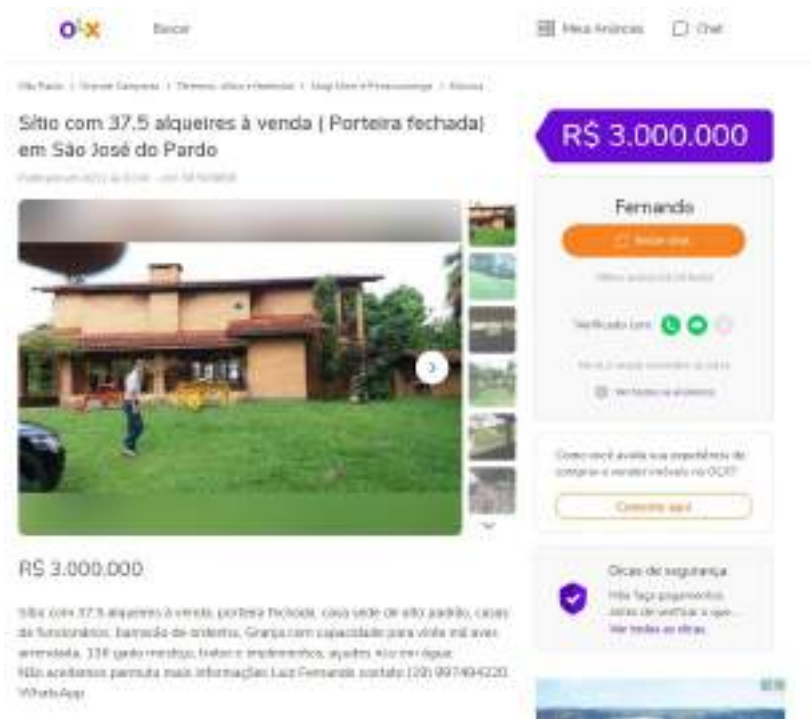
**APROVEITE**

**Retiro de Leite Completo** com 06 conjuntos completos, confinamento para 300 cabeças, granja de franco para 27 mil (moderna), granja para coelho, 10 represas de peixes, 02 poços artesanais, Apiário, 07 casas, Sede Nova com o total de 4.000 m² de construções, Plantação de Eucalipto, 03 Tratores, 18 implementos, Serralheria, Galpões, Oficina, Fábrica de Ração, Gado.

1-) Ao total São 31 Alqueires - Valor R\$ 130 mil (o alqueire)  
Valor Pedido era de - R\$ 4.050.000,00. (muita Beneficiária)  
\* Valor Atual é de R\$ 3.550.000,00

Comp 4 <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sitio-com-37-5-alqueires-a-venda-porteira-fechada-em-sao-jose-do-pardo-697976658>




37,5 alqueire SP = 90,7500 hectare(s) - R\$ 3.000.000 –  
Fernando - (19) 997494220



**Sítio com 37.5 alqueires à venda (Porteira fechada) em São José do Pardo**

**R\$ 3.000.000**

**Fernando**  
27 Anos

Verificado com   

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis no OCEI?

**Dicas de segurança**  
NÃO faça pagamentos antes de verificar a qualidade todos os sites.

Sítio com 37,5 alqueires à venda, porteira fechada, área sede de alto padrão, casas de funcionários, fazenda de arroz, granja com capacidade para vinda até aves avícolas, 33F granja reprodutores e implementos, sistemas Klom e água. Não aceitamos permuta mais informações Luiz Fernando contato (19) 997494220 WhatsApp



**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA  
12.256

LIVRO N.º 2

Registro de Imóveis  
São José do Rio Pardo  
Registro Geral

**IMÓVEL:** UMA GLEBA DE TERRAS, denominada "Sítio São João" situada na Fazenda Estreito, neste município, circunscrição e comarca de São José do Rio Pardo, com a área de 20,37,00' ha., de terras em pasto e cultivado, sem benfeitorias, loca lizada dentro do seguinte perímetro e confrontações: "começa no Rio Pardo, no ponto em faz barra com o córrego São João, por este córrego acima até encontrar as divisas de Antonio Zanin, confrontando até aqui com José Daniel, sucessor de Helena Cândida Gomes; daí, seguindo à direita, por um espigãozinho, até um espigão maior e a esquerda, por este mesmo espigão, até encontrar uma cova no alto, próximo a uma paineira, confrontando até aqui, com sucessor de Manoel Fernandes; daí, à direita, pelo espigão abaixo, até o terreiro da tapera de José Peião, e daí, passando por um toco até o terreiro da tapera de José Peião e daí passando por um toco de óleo até o córrego Maria Dita, confrontando até aqui com terras dos sucessores de Manoel Fernandes, confrontando com os mesmos herdeiros de Manoel Fernandes e pelo Rio Pardo acima, até o ponto de começo desta demarcação, confrontando com Honório Siqueira, sucessor de Alfredo Ferreira de Moraes e Espólio de Waldomira Fernandes Silvestre.- PROPRIETÁRIO:- USINA ITAIQUARA DE AÇUCAR E ALCOOL S/A., CEC/nº 72.111.321/1, com sede em Itaiquara, município de Tapiratiba, comarca de Osasco, deste Estado.- TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 32.655 do Livro 3-2, datada de 23 de maio de 1972 São José do Rio Pardo, 25/09/1987.- Eu, Sérgio Basso (Sérgio Basso), OFICIAL SUBSTITUTO, datilografiei, conferi e subscrevi.-

R.01. 12.256. PROT:41.669 de 25/09/1987. A USINA ITAIQUARA DE AÇUCAR E ALCOOL S/A, proprietária do imóvel objeto desta matrícula, deu o mesmo em HIPOTECA Censual ao BANCO DO BRASIL S/A, agência desta cidade, em garantia e uma dívida de R\$28.28.977,544,00, e juros de 9% ao ano, mais variação das OTNs, e reajuste monetário de 1,9% ao mês mais variação dos depósitos das Cederanetas de Poupanças, mais variação das LBC, tendo como prazo de pagamento esta cidade, com vencimento para 28/11/1989, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada nesta cidade aos 17/09/1987, e Registrada nesta data sob nº:11.707 L83 Auxiliar,.- S.J.R.Pardo, 28/09/1987.- Eu, Marie Elise F.S. (Marie Elise F.S.)

VIDE VERSO

Página: 0001/0040





MATRÍCULA  
12.256 verso

Meríngolo), Escrevente Autorizada, datilografiei e subscrevi.-

R.02.- 12.256. PROT:41.061 de 25/09/1987. A USINA ITAIQUARA DE AÇÚCAR E ALCOOL S/A, proprietária do imóvel objeto desta matrícula, deu o mesmo em HIPOTECA Cederar ao BANCO DO BRASIL S/A, agência desta cidade em garantia a uma dívida de R\$28.16.510.879,00, dívida esta assumida por Iris Figueiredo Bravo Caldeira, com juros de 9% ao ano mais variação dos OTN e com reajuste monetário de 1,5% ao mês mais os índices dos depósitos das Cederentes de Poupança e a variação dos LBC, tendo como prazo de pagamento esta cidade, com vencimento para 25/11/1989, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada nesta cidade aos 17/09/1987 e Registrada nesta data sob nº:11.708 Lº3 Auxiliar.- S/RPardo, 28/09/1987.- Eu, Maria Elis F.S. Meríngolo (Maria Elis F.S. Meríngolo), Escrevente Autorizada, datilografiei e subscrevi.-

Av.03.- 12.256.- PROT.: 48.689.- 19/01/1990.- Conforme elementos constantes em Memorandos do Banco do Brasil S/A., desta cidade, datado de 09 de janeiro de 1990, devidamente assinados, com firmas reconhecidas, é esta para ficar constando que a Hipoteca registrada sob nº R.02, desta matrícula, referente ao registro nº 11.708-Lº3-Auxiliar, fica CANCELADA.- São José do Rio Pardo, 22/01/1990.- Eu, Sérgio Busso (Sérgio Busso), OFICIAL MAIOR, conferi e subscrevi.-

R.04.- 12.256.- PROT.: 50.139.- 29/08/1990.- A proprietária do imóvel, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o mesmo em Hipoteca Cederar, ao BANCO DO BRASIL S/A., agência desta cidade, para garantia de uma dívida de R\$2 ..... R\$2 2.500.000,00, contraída por Iris Figueiredo Bravo Caldeira, a juros que sofrerão atualização mensal, com base no índice de correção monetária fixado para depósitos em cadernetas de poupança e mais juros de 2,6% ao mês, tendo como prazo de pagamento esta cidade, com vencimento para 20 de novembro de 1990, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada nesta cidade, aos 16 de janeiro de 1990, e Registrada, nesta data, sob nº 13.227 no Livro 3-Auxiliar.- São José do Rio Pardo, 30/08/1990.- Eu, Carlos Alberto Busso (Carlos Alberto Busso), Escrevente Autorizado, datilografiei, conferi e subscrevi.-

OBS.:

CONTINUA NAS FOLHAS Nº "02".-

Página: 0002/0040





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA

12.256

Livro n.º 2

POLMAS "02".-

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo  
Registro Geral

~~R.05.-~~ R.05.- 12.256.- PROT:51.087 Lº1D, de 04/01/91. A proprietária do imóvel retro descrito, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool Ltda, deu o mesmo em HIPOTECA Cedular ao BANCO DO BRASIL S/A, agência desta cidade, em garantia a uma dívida assumida por Iria Figueiredo Bravo Caldeira, no valor de Cr\$.41.278.000,00, a juros de 16,800% ao ano, mais variação dos índices dos depósitos das cadernetas de poupanças, tendo como praça de pagamento esta cidade, com vencimento para dia 20/11/1.991, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada nesta cidade aos 31/10/90, e Registrada nesta data sob nº:13.408 Lº3 Auxiliar.-Emolumentos:Nihil.-SJRParádo,07/01/1.991.-Dr. Sérgio Busso (Sérgio Busso), Oficial Maior, datilografei e subscrevi.-

AV.06.- 12.256.- PROT:51.088 Lº1D, de 04/01/1991.-Conforme elementos constantes em ADITIVO DE RE/Ratificação, do BANCO DO BRASIL S/A, agência desta cidade, datado de 04/12/91, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando, que a HIPOTECA Registrada nesta matrícula, sob nº: R.05 teve seu prazo de pagamento alterado para dia 10/11/1991, ficando as demais cláusulas sem alteração. Nada mais.-Emolumentos: Nihil.- SJRPardo, 07/01/1.991.-Dr. Sérgio Busso (Sérgio Busso), Oficial Maior, datilografei e subscrevi.-

R.07.- 12.256.- PROT:51.089 Lº1D, de 04/01/1.991.- A proprietária do imóvel retro descrito, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool Ltda, deu o mesmo em HIPOTECA Cedular ao BANCO DO BRASIL S/A, agência desta cidade, em garantia a uma dívida assumida por Iria Figueiredo Bravo Caldeira, no valor de Cr\$.28.264.000,00, a juros de 16,800% ao ano, mais variação dos índices dos depósitos das cadernetas de poupanças, tendo como praça de pagamento esta cidade, com vencimento para o dia 10/11/1.991, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada nesta cidade aos 16/11/1.990, e Registrada nesta data sob nº: 13.409 Lº3 Auxiliar.-Emolumentos: Nihil.- SJRPardo,07/01/1.991.-Dr. Sérgio Busso (Sérgio Busso), Oficial Maior, datilografei e subscrevi.-

R.08.- 12.256.- PROT:51.353 Lº1D, de 27/02/1.991. A proprietária do imóvel retro descrito, Usina Itaiquara de Açúcar e

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

12369-5-AA 120410



Página: 0003/0040



MATRÍCULA  
12.256 verso

Alcool Ltda, deu o mesmo em HIPOTECA Cédular ao BANCO DO BRASIL S/A, agência desta cidade, em garantia a uma dívida assumida por Iria F.Bravo Caldeira, no valor de Cr\$.93.136.00000 a juros de 16,800% ao ano, mais correção estipulada pelo índice dos depósitos em cadernetas de poupanças, tendo como praça de pagamento esta cidade, com vencimento para dia .... 30/12/1.991, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada nesta cidade aos 13/12/90, e Registrada nesta data sob nº: 13.463 Lº3 Auxiliar.- SJRPardo, 28/02/1991.- Emolumentos:Nihil.-SJRPardo,28/02/1.991.-Eu, Márcia P. Pardo (Maria Elisa F.S.Maringolo), Escrevente Autorizada, datilografei e subcrevi.-

R.09.- 12.256.- PROT.: - 53.617.- 14/11/1991.- A proprietária já qualificada, USINA ITAIQUARA DE AÇÚCAR E ALCOOL S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, para garantia de uma dívida de cr\$ 80.289.000,00, a juros de 9% ao ano, mais TRD., tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba, com vencimento para 31 de dezembro de 1991, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada em Tapiratiba aos 22 de agosto de 1991, e registrada nesta data, sob o nº 14.168-Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 20/11/1991.- EU, Ana Maria C. Blandino (Ana Maria C. Blandino), Escrevente Autorizada, datilografei, conferi e subcrevi.-

Av.10.- 12.256.- PROT.: - 56.347.- 25/08/1992.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba; deste Estado, datado de 30/04/92 devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a hipoteca registrada sob nº 09, desta matrícula, referente ao registro nº 14.168-Lº3-Auxiliar, teve seu prazo fixado para pagamento PRORROGADO para 30/12/1992 e a sua denominação alterada para Cédula Rural Hipotecária, mantendo-se, inalteradas as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro.-Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 28/08/1992.- EU, Ana Maria C. Blandino (Ana Maria C. Blandino) Escrevente Autorizada, datilografei, conferi e subcrevi.-

OBS.:

Cont. fls. 03.-

Página: 0104/0140





REPÚBLICA REPÚBLICA  
1988



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA  
12.256

Livro n.º 2  
Fls.03.-

**Registro de Imóveis**  
São José do Rio Pardo  
Registro Geral

~~XXXXXXXXXX~~ Av.11.-12.256.- PROT.: - 56.348.- 25/08/1992.-  
Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba/SP., datado de 30/04/1992 devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a hipoteca registrada sob nº 05, desta matrícula, referente ao registro nº 13.408-Lº3-Auxiliar, teve seu prazo fixado para pagamento da dívida PRORROGADO para 20/11/1992 e a sua denominação alterada para Cédula Rural Hipotecária, mantendo-se, inalteradas, as demais cláusulas e condições citadas no contrato, registrado no aludido registro.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 28/08/1992.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), Escrevente Autorizada, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.12.- 12.256.- PROT.: - 56.349.- 25/08/1992.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba/SP., datado de 30/04/1992, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a hipoteca registrada sob nº 07, desta matrícula, referente ao registro nº 13.409-Lº3-Auxiliar, teve seu prazo fixado para pagamento da dívida, PRORROGADO para 20/11/1992 e a sua denominação alterada para Cédula Rural Hipotecária, mantendo-se inalteradas, as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 28/08/1992.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino) Escrevente Autorizada, datilografei, conferi e subscrevi.-

R.13.- 12.256.- PROT.: - 57.096.- 26/11/1992.- A proprietária retro qualificada, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel objeto desta matrícula, em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A., de Tapiratiba, para garantia de uma dívida contraída por Iria Figueiredo Bravo Caldeira, de Cr\$ .... Cr\$ 494.000.000,00 a juros de 9% ao ano, mais TRD., tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba, com vencimento para 30 de dezembro de 1992, tudo conforme Cédula Rural Pignortícia e Hipotecária, passada na referida cidade, aos 30/06/92 e registrada nesta data, sob nº 14.910 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 27/11/1992.- EU, [Assinatura] (Carlos Alberto Basso), ESCRIVENTE AUTORIZADO, datilografei, conferi e subscrevi.-  
vide-verao

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

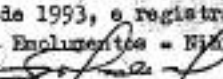
12369-5-AA 120411



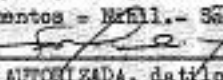
Página: 0005/0040



MATRÍCULA  
12.256

R.14.- 12.256.- PROT.- 58.857.- 02/06/1993.- A proprietária retro qualificada, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool Ltda., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, para garantia de uma dívida contraída por Iria Pigueiredo Bravo Caldeira, de C\$ 22.500.000.000,00, a juros onde sobre os saldos devedores que sofrerão atualização mensal, com base no índice fixado para corrigir os depósitos em cadernetas de poupança e sobre a média mensal corrigida, incidirão, ainda, juros à taxa nominal de 11,836% ao ano, com respectivos a 12,500% efetivos ao ano, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba, deste Estado, observando-se que dita cédula foi dada ao BANCO DO BRASIL S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, com vencimento para 28 de fevereiro de 1994, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada na referida cidade, aos 26 de fevereiro de 1993, e registrada nesta data, sob nº 15.171 no Livro 3-Auxiliar.- Enclentes - Nihil.- São José do Rio Pardo, 03/06/1993.- EU,....  
EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTA AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

R.15.- 12.256.- PROT.- 60.055.- 02/09/1993.- A proprietária citada e qualificada na abertura desta matrícula, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A., de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida de C\$ 12.275.987.500,00, a juros de 9% ao ano, atualizados pela TR., tendo como praça de pagamento, a referida cidade, com vencimento para 16 de outubro de 1993, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada na cidade de Tapiratiba/SP., e registrada nesta data, sob nº 15.284 no Livro 3-Auxiliar.- Enclentes - Nihil.- São José do Rio Pardo, 03/09/1993.- EU, .....

EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTA AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.16.- 12.256.- PROT.- 60.486.- 22/10/1993.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RR/Ratificação do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP., datado de 03/12/1992, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 05, bem como averbações nºs. 06 e 11, desta matrícula, referente ao registro nº 13.408-L3-Auxiliar, teve o prazo fixado para pagamento PRORROGADO para 31/10/1997 e os juros passam a ser à taxa efetiva anual de 12,500% onde os saldos devedores sofrerão atualização mensal, com base no índice fixado para corrigir os depósitos em cadernetas de poupança de mesma data-base da conta, no mês sob atualização, mantendo-se, inalteradas, todas as

OBS. :

Cont. fls. 04.-





## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 28.386.393/0001-89

MATRÍCULA

12.256

Livro n.º 2

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo

Registro Geral

Fla. 04.-

~~EXCELENTÍSSIMO~~ demais cláusulas e condições. Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 26/10/1993.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.17.- 12.256.- PROT.- 60.487.- 22/10/1993.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba, deste Estado, datado de 03/12/1992, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 07 e averbação nº 12, desta matrícula, referentes ao registro nº 13.409 do Livro 3-Auxiliar, teve o prazo fixado para pagamento da dívida ali mencionada, PRORROGADO para 31 de outubro de 1997 e os juros que passam a ser de 12,500% efetivos ao ano, onde os saldos devidos sofrerão atualização mensal, com base no índice fixado para corrigir os depósitos em cadernetas de poupança de mesma data-base da conta, no mês sob atualização, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no mencionado registro e averbação.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 26/10/1993.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.18.- 12.256.- PROT.- 60.488.- 22/10/1993.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba, deste Estado, datado de 30/11/1992, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 09 e averbação nº 10, desta matrícula e registro nº 14.168 do Livro 3-Auxiliar, teve o prazo fixado para pagamento PRORROGADO para 31 de outubro de 1997, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições. Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 26/10/1993.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.19.- 12.256.- PROT.- 60.489.- 22/10/1993.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 30 de dezembro de 1992, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 13, desta matrícula e registro nº 14.910 do Livro 3-Auxiliar, fica PRORROGADO para 30 de abril de 1993, mantendo-se, inalteradas, todas

Vide-verso

Página: 0007/0040



MATRICULA  
12.256

as demais cláusulas e condições citadas no mencionado registro. Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 26/10/1993.- EH, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografai, conferi e subscrevi.-

AV.20.- 12.256.- PROF.- 60.490.- 22/10/1993.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 31 de maio de 1993, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 13 e averbação nº 20, desta matrícula, e registro nº 14.910 do Livro 3-Auxiliar, teve o prazo fixado para pagamento PRORROGADO para 30 de dezembro de 1993, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no mencionado registro e na aludida averbação.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 26/10/1993.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografai, conferi e subscrevi.-

R.21.- 12.256.- PROF.- 61.097.- 30/12/1993.- A proprietária retro qualificada, Usina Itaquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, para garantia de uma dívida contraída por Iria Figueiredo Bravo Caldeira, no valor de CR\$ 8.619.067,11, a juros à taxa efetiva de 12,500% ao ano, com incidência de encargos básicos, com base no índice de remuneração dos depósitos em cadernetas de poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês de atualização, tendo como prazo de pagamento a cidade de Tapiratiba, deste Estado, com vencimento para 28 de fevereiro de 1995, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada na referida cidade, aos 16 de setembro de 1993 e registrada nesta data, sob nº 15.407 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 05/01/1994.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografai, conferi e subscrevi.-

R.22.- 12.256.- PROF.- 61.098.- 30/12/1993.- A proprietária retro qualificada, Usina Itaquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, para garantia de uma dívida de CR\$ 6.023.959,25, a juros à taxa efetiva de 12,500% ao ano, onde sobre os saldos devedores diários, incidirão encargos básicos, calculados com base no índice de remuneração

OBS.:

Cont. fls. 05.-

Página: 0008.0040





## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRICULA  
12.256

Livro n.º 2

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo

Registro Geral

Flo.05.-

~~Introdução~~ dos depósitos em cadernetas de poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês de atualização, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/Sr., com vencimento para 28 de fevereiro de 1996, tudo conforme Oédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada na aludida cidade, aos 30/12/1993 e registrada nesta data, sob nº 15.408 no Livro 3-Auxiliar. Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 05/01/94 EU, Anna Maria Casagrande Blandino, ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografai, conferi e subscrevi.-

R.23.- 12.256.- PROP.:- 61.297.- 25/01/1994.- A proprietária retro qualificada, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Censual, ao BANCO DO BRASIL S/A., agência da cidade de Tapiratiba, co marca de Caconde, deste Estado, para garantia de uma dívida de CR\$ ..... CR\$ 30.335.592,64, a juros onde sobre os saldos devedores diários, incidirão "encargos básicos", com base no índice de remuneração dos depósitos em cadernetas de poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês de atualização e sobre a média mensal dos saldos devedores diários atualizados, incidirão, ainda, "encargos adicionais", à taxa nominal de 11,836% ao ano, calculados com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 12,500% efetivos ao ano, sendo que referidos encargos, (básicos e adicionais) serão calculados pelo método hamburguês e debitados a cada mês decorrido a partir da data da formalização, no vencimento e na liquidação da dívida, para pagamento juntamente com as prestações de principal, proporcionalmente aos seus valores nominais, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba, deste Estado, com vencimento para 28 de fevereiro de 1995, tudo conforme Oédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada na referida cidade aos 16 de setembro de 1993 e registrada nesta data, sob nº 15.418 no Livro 3-Auxiliar. Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 27/01/1994.- EU, Anna Maria Casagrande Blandino, ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografai, conferi e subscrevi.-

Av:24.- 12.256.- PROT.:- 62.513.- 02/08/1994.- Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Cartório de Notas desta cidade; e, em Memorandos do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, comarca de Caconde, deste Estado, datados de 25/05/1992, 30/12/1993 e 15/12/1993, devidamente assinados com firmas reconhecidas, é esta para ficar constando a quitação das dívidas

Vide-verso

Folha 00080040


Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

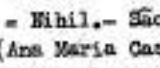
12369-5-AA 120413



MATRICULA

12.256

(dúvi-) das a que se referem as hipotecas registradas sob n.ºs. R.08, R.13 (bem como averbações n.ºs. 19 e 20); e, R.15, desta matrícula, referentes aos registros n.ºs. 13.463; 14.910; e, 15.284 do Livro 3-Auxiliar, respectivamente, ficando, desta forma, CANCELADOS os aludidos registros. - Excertamentos - Nihil. - São José do Rio Pardo, 03/08/1994. - EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCREVENTE AUTORIZADA, datilografarei, conferi e subscrevi.-

Av. 25.- 12.256.- PROT.- 63.216.- 17/11/1994.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba, deste Estado, datado de 29 de julho de 1994, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob n.º 14, desta matrícula e registro n.º 15.171 do Livro 3-Auxiliar, fica PRORROGADO para 29 de julho de 1994 e os juros foram alterados, passando a ter a seguinte redação: "sobre os saldos devedores diários, incidirão "encargos básicos", com base no índice de remuneração dos depósitos em cadernetas de poupança (IRP) relativo ao aniversário da conta no mês da atualização e sobre a média mensal dos saldos devedores, atualizados, incidirão, ainda, "encargos adicionais" à taxa nominal de 11,880% ao ano, calculados com base na taxa proporcional diária, (ano de 360 dias), correspondendo a 12,550% efetivos ao ano", mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro. - Excertamentos - Nihil. - São José do Rio Pardo 21/11/1994.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCREVENTE AUTORIZADA, datilografarei, conferi e subscrevi.-

Av. 26.- 12.256.- PROT.- 63.736.- 03/02/1995.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba, comarca de Caconde, deste Estado, datado de 21/10/1994, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a hipoteca registrada sob n.º 05, (bem como averbações n.ºs. 06, 11 e 16), desta matrícula, referente ao registro n.º 13.408-1.º-3-Auxiliar, sofreu as seguintes alterações: 1.- o prazo fixado para pagamento da dívida ali mencionada, fica PRORROGADO para 31 de outubro de 2.002; e, 2.- a cláusula "juros", a partir de 14/06/1994, passou a ter a seguinte redação: "sobre os saldos devedores diários incidirão encargos básicos, com base no índice de remuneração das cadernetas de poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês da atualização e sobre a média mensal dos saldos devedores diários, assim atualizados, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de

OBS.:

Cont. fls.06.-

Página: 00100040





## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-09

MATRÍCULA  
12.256

Livro n.º 2  
Fls. 06.-

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo  
Registro Geral

11,836% ao ano, calculados com base na taxa proporcional diária, (ano de 360 dias), correspondendo a 12,500% efetivos ao ano", mantendo-se, inalteradas, as demais cláusulas e condições.- ~~Enolumentos~~ - Nihil.- São José do Rio Pardo, 07/02/1995.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casa grande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.27.- 12.256.- PROT.- 63.737.- 03/02/1995.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, comarca de Caconde deste Estado, datado de 21 de outubro de 1994, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a hipoteca registrada sob nº 07, (bem como averbações nºs. 12 e 17), desta matrícula, referente ao registro nº 13.409 do Livro 3-Auxiliar, sofreu as seguintes alterações em seu texto: 1. - o prazo fixado para pagamento da dívida ali mencionada, fica PRORROGADO para 31 de outubro de 2.002; e, 2. - a cláusula "juros", a partir de 14/06/1994, passou a ter a seguinte redação: "sobre os saldos devedores diários, incidirão encargos básicos, com base no índice de remuneração das cadernetas de poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês da atualização e sobre a média mensal dos saldos devedores diários, assim atualizada, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 11,836% ao ano, calculados com base na taxa proporcional diária, (ano de 360 dias), correspondendo a 12,500% efetivos ao ano", mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- ~~Enolumentos~~ - Nihil.- São José do Rio Pardo, 07/02/1995.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.28.- 12.256.- PROT.- 64.712.- 21/07/1995.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba/SP., datado de 15 de dezembro de 1994, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipoteca registrada sob nº R.09, (bem como averbações nºs. 10 e 18), desta matrícula e registro nº 14.168 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer elementos lançados no mesmo.- ~~Enolumentos~~ Nihil.- São José do Rio Pardo, 25/07/1995.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.29.- 12.256.- PROT.- 65.495 - 30/10/1995.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba vide-verso

Página: 001/0040

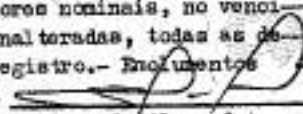
Ofício do Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

12369-5-AA 120414



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCA20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.

MATRÍCULA  
12.256

/SP., datado de 03/08/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que 28,49% da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 09, desta matrícula e registro nº 14.168-Lº3-Auxiliar, correspondente a R\$ 25.370,69, da parcela com vencimento para 31/01/1995, foi renegociada, fixando o vencimento do percentual ora renegociado para 03 de agosto de 1997, e juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo, encargos e ses debitados e capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas renições proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida e exigíveis juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas renições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro.- Enolumentes Nihil.- São José do Rio Pardo, 31/10/1995.- EU,   
(Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.30.- 12.256.- PROT.:- 65.496.- 30/10/1995.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP., datado de 03/08/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que 28,49% da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 21, desta matrícula e registro nº 15.407-Lº3-Auxiliar, correspondente a R\$ 43.047,43, da parcela com vencimento para 28/02/1995 foi renegociada, fixando o vencimento do percentual ora renegociado para 03 de agosto de 1997, com juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo, sendo que referidos encargos serão debitados e capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas renições - proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas renições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no mencionado registro.- Enolumentes Nihil.- São José do Rio Pardo, 31/10/1995.- EU, ....  
(Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.31.- 12.256.- PROT.:- 65.497.- 30/10/1995.- Conforme elementos cons-

OBS.:

Cont. fls.07.-





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.366.993/0001-89

MATRICULA  
12.256

Livro n.º 2  
Fls. 07.-

**Registro de Imóveis**  
São José do Rio Pardo  
Registro Geral

(cons-) tantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP., datado de 03/08/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que 28,49% da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 22, desta matrícula e registro nº 15.408 do Livro 3-Auxiliar, correspondente a R\$ 19.105,00 da parcela com vencimento para 28 de fevereiro de 1995, fica renegociada, fixando seu novo vencimento de percentual ora renegociado para 03 de agosto de 1997, a juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo, sendo referidos encargos debitados e capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no referido registro.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 31/10/1995.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, datilografai, conferi e subscrevi.-

Av. 32.- 12.256.- PROT.- 65.498.- 30/10/1995.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP., datado de 03/08/1995, devidamente assinado, é esta para ficar constando que 28,49% da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 23, desta matrícula e registro nº 15.418 do Livro 3-Auxiliar, correspondente a R\$ 141.363,80, da parcela com vencimento para 28/02/1995, fica renegociada, fixando o vencimento do percentual ora renegociado para 03 de agosto de 1997, a juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo e serão debitados e capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no mencionado registro.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 31/10/1995.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, datilografai, conferi e subscrevi.-

vide-verso

Página: 00130049

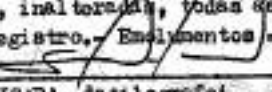
Ofício de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

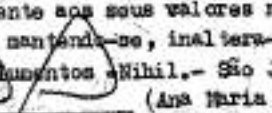
12369-5-AA 120415





MATRICULA  
12.256

Av.33.- 12.256.- PROT.- 66.152.- 21/02/1996.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP., datado de 15/09/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que 100% da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 14 (e averbação nº 25), desta matrícula, referente ao registro nº 15.171 do Livro 3-Auxiliar, correspondente a R\$ 232.660,73, do saldo devedor apresentado em 15/09/1995, foi RENEGOCIADA, fixando o vencimento do percentual ora renegociado para 15 de setembro de 1997, a juros onde sobre os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), sendo que referidos encargos serão debitados/capitalizados no dia primeiro de cada mês - nas remições - proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro. - Enclaves - Nihil.- São José do Rio Pardo, 22/02/1996.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.34.- 12.256.- PROT.- 66.153.- 21/02/1996.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP., datado de 31/10/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que 80% da parcela com vencimento para 31 de outubro de 1995, a que se refere a hipoteca registrada sob nº 09 (e averbações nºs. 10, 18, 28 e 29) desta matrícula, referentes ao registro nº 14.168 do Livro 3-Auxiliar, correspondendo a R\$ 75.377,66, foi RENEGOCIADA, fixando o vencimento do percentual ora renegociado para 31 de outubro de 1997, a juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), sendo que referidos encargos serão debitados/capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições. - Enclaves - Nihil.- São José do Rio Pardo, 22/02/1996.- EU,  (Ana Maria

OBS:

Cont. fls. 08.-

Página: 0014/0040



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.396.393/0001-89

MATRICULA  
12.256

Livro n.º 2

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo  
Registro Geral

Fls.08.-

Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.35.- 12.256.- PROT.- 66.293.- 13/03/1996.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP., datado de 31/10/1995; e, em demais documentos que o acompanharam e que ficam arquivados nesta Serventia, é esta para ficar constando que 80% da parcela com vencimento para 31/10/1995, correspondente a R\$ 45.216,29, da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 07 (e averbações nº 12, 17 e 27) desta matrícula e registro nº 13.409 do Livro 3-Auxiliar, foi RENEGOCIADO, fixando o vencimento do percentual ora renegociado para 31 de outubro de 1997 (que deverá ser pago em duas prestações vencíveis em 31/10/1996 e 31/10/1997), e juros sobre os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente sofrerão incidência de encargos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, referidos encargos serão debitados/capitalizados no dia primeiro de cada mês, no dia da entrega do comprovante de depósito, nas remissões - proporcionalmente aos valores residos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remissões, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições que não foram expressamente alteradas pelo presente instrumento.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 14/03/1996.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.36.- 12.256.- PROT.- 66.602.- 29/04/1996.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP datado de 04/04/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto a que se refere a hipoteca registrada sob nº 07, desta matrícula, (bem como das averbações nºs. 06, 11, 15 e 26, da mesma), referentes ao registro nº 13.408 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer elementos lançados no mesmo. Emolumentos- Nihil.- São José do Rio Pardo, 30/04/1996.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.37.- 12.256.- PROT.- 66.603.- 29/04/1996.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba,

vide-verso

Página: 0015/0040

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

12369-5-AA 120416

LETRA E NÚMERO DO REGISTRO











## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA  
12.256

Livro nº 2  
Fls. 09

Registro de Imóveis  
São José do Rio Preto  
Registro Geral

(devi-) dasente atualizadas pelos respectivos encargos básicos, incidirão ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 8,648% ao ano, calculados pelo método hamburguês, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 9,000% efetivos ao ano, debitados e capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas ramificações - proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas ramificações, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de outubro de 1996, tudo conforme Cédula Rural Hipotecária, (sob nº 95/01200-1), passada na referida cidade, aos 31 de julho de 1995 e registrada nesta data, sob nº 16.527 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Preto, 16/05/1996.- EU, (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografar, conferi e subscrevi.-

R.41.- 12.256.- PROT.- 66.710.- 15/05/1996.- A proprietária já qualificada da Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida contraída por ele e por Joaquim Augusto Bravo Caldeira e outros, de R\$ R\$ 70.000,00, a juros onde sobre os saldos devedores diários incidirão encargos básicos, calculados com base no Índice de Remuneração das Cédulas de Poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês da atualização e sobre a média mensal dos saldos devedores diários, assim atualizados, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 15,760% ao ano, calculados com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 16,950% efetivos ao ano, referidos encargos serão calculados pelo método hamburguês, debitados/capitalizados a cada mês decorrido, no vencimento e na liquidação da dívida, para pagamento juntamente com as parcelas do principal, proporcionalmente aos seus valores nominais tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de dezembro de 1996, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária (nº 95/01016-5), passada na referida cidade, aos 31 de julho de 1995 e registrada nesta data, sob nº 16.528 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Preto, 16/05/1996.- EU, (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografar, conferi e subscrevi.-

R.42.- 12.256.- PROT.- 66.711.- 15/05/1996.- A proprietária já qualificada, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida contraída por ele e por Joaquim Augusto Bravo Caldeira e outros, de R\$ R\$ 70.000,00, a juros onde sobre os saldos devedores diários incidirão encargos básicos, calculados com base no Índice de Remuneração das Cédulas de Poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês da atualização e sobre a média mensal dos saldos devedores diários, assim atualizados, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 15,760% ao ano, calculados com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 16,950% efetivos ao ano, referidos encargos serão calculados pelo método hamburguês, debitados/capitalizados a cada mês decorrido, no vencimento e na liquidação da dívida, para pagamento juntamente com as parcelas do principal, proporcionalmente aos seus valores nominais tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de dezembro de 1996, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária (nº 95/01016-5), passada na referida cidade, aos 31 de julho de 1995 e registrada nesta data, sob nº 16.528 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Preto, 16/05/1996.- EU, (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografar, conferi e subscrevi.-

vids-verso

Página: 00170040

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Preto - SP

12369-5-AA 120417











**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA  
12.256

Livro n.º 2  
Fls. 10.-

**Registro de Imóveis**  
São José do Rio Pardo  
Registro Geral

R.44.- 12.256.- PROT.- 66.715.- 15/05/1996.- A proprietária já qualificada, Usina Itaiquera de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida contraída por Joaquim Augusto Bravo Caldeira e outros, de R\$ .... R\$ 90.448,00, a juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo -TJLP- e sobre os valores citados, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 8,648% ao ano, calculados pelo método hamburguês, com base na taxa proporcional diária, (ano de 360 dias), correspondendo a 9,000% efetivos ao ano. Referidos encargos serão debitados/capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações de principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de outubro de 1997, tudo conforme Cédula Rural Hipotecária, (nº 95/01017-3), passada na mencionada cidade, aos 03 de agosto de 1995 e registrada nesta data, sob nº 16.531 no Livro 3-Auxiliar.- Documentos - R\$ 16.531.- São José do Rio Pardo, 17/05/1996.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

R.45.- 12.256.- PROT.- 66.716.- 15/05/1996.- A proprietária qualificada deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida contraída por Joaquim Augusto Bravo Caldeira e outros, de R\$ 43.250,80, a juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo -TJLP- e sobre os valores citados, devidamente atualizados da forma acima, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 8,648% ao ano, calculados pelo método hamburguês, com base na taxa proporcional diária, (ano de 360 dias), correspondendo a 9,000% efetivos ao ano. Referidos encargos serão debitados/capitalizados no dia primeiro de cada mês -nas remições, proporcionalmente aos valores remidos -no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações de principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de outubro

vide-verso

Página: 0019/0040

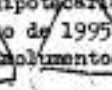
Ofício de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

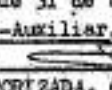
12369-5-AA 120418





MATRÍCULA  
12.256

de 1997, tudo conforme Cédula Rural Hipotecária (nº 95/01018-19, passada na mencionada cidade, aos 03 de agosto de 1995 e registrada nesta data, sob nº 16.532 no Livro 3-Auxiliar. - Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 20/05/1996.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

R.46.- 12.256.- PROT.- 66.717.- 15/05/1996.- A proprietária já qualificada, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A. deu o imóvel em Hipoteca Censual, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP. para garantia de uma dívida de R\$ 38.077.000,00, a juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP. Referidos encargos serão debitados e capitalizados no dia primeiro de cada mês, no dia da entrega do comprovante de depósito, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de outubro de 1997, tudo conforme ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO à CRPH. nº 90/50103-9, passada em 16 de novembro de 1990, expedido pelo mencionado banco, em data de 31 de outubro de 1995 e registrado nesta data, sob nº 16.533 no Livro 3-Auxiliar. - Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 20/05/1996.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

R.47.- 12.256.- PROT.- 67.261.- 19/07/1996.- A proprietária qualificada, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Censual, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida de R\$ 200.000,00, a juros onde sobre o valor da dívida incidirão, a partir de 30/11/95, juros à taxa efetiva de 3% ao ano, calculados e exigidos juntamente com as amortizações do principal. O valor de cada prestação exigível - principal mais juros - será atualizado pela variação que ocorrer no valor do preço mínimo básico do produto estipulado, a partir de 30/11/95, até a data do seu respectivo pagamento, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de outubro de 2.005, (em seis prestações anuais e sucessivas, venendo a primeira em 31/10/1998), tudo conforme CÉDULA RURAL

OBS:

Cont. fls.11 -

Página: 00200040





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA  
12.256

Livro n.º 2  
Fls. 11 -

**Registro de Imóveis**

São José do Rio Pardo  
Registro Geral

HIPOTECÁRIA, (nº 96/70087-4), passada na referida cidade, aos 28 de junho de 1996 e registrada nesta data, sob nº 16.692 - no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 19/07/1996.- EU, \_\_\_\_\_ (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, confiri e subscrevi.-

R.48.- 12.256.- PROT.: - 67.273.- 19/07/1996.- A proprietária qualificada, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cedular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida contraída por Joaquim Augusto Bravo Caldeira, CPF. 014.859.388/72 e outros, de R\$ 1.693.526,94, a juros onde sobre o valor da dívida incidirão juros à taxa efetiva de 3% ao ano, calculados e exigidos juntamente com as amortizações do principal. O valor de cada prestação exigível - principal mais juros - será atualizado pela variação que ocorrer no preço mínimo básico do produto estipulado, a partir de 30/11/95, até a data do seu respectivo pagamento, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de outubro de 2.005, (em oito prestações anuais e sucessivas, vencendo a primeira em 31/10/1998), tudo conforme CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA, (sob nº 96/70111-0), passada na referida cidade, aos 17 de julho de 1996 e registrada nesta data, sob nº 16.693 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 22/07/96 EU, \_\_\_\_\_ (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

R.49.- 12.256.- PROT.: - 67.274.- 19/07/1996.- A proprietária qualificada, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cedular, ao BANCO DO BRASIL S/A., de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida contraída por Joaquim Augusto Bravo Caldeira, CPF. 014.859.388/72 e outros, de R\$ 658.900,00, a juros onde sobre o valor da dívida incidirão, a partir de 30/11/95, juros à taxa efetiva de 3% ao ano, calculados e exigidos juntamente com as amortizações do principal. O valor de cada prestação exigível - principal mais juros - será atualizado pela variação que ocorrer no valor do preço mínimo básico do produto estipulado, a partir de 30/11/95, até a data do seu respectivo pagamento, tendo

vide-verso

Página: 0021/0040









## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.266.393/0001-89

MATRÍCULA  
12.256

LIVRO N. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Fig. 20 -  
elementos lançados no mesmo. - Emolumentos - Nihil. - São José do Rio Pardo  
11/06/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ES  
ESCREVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subcrevi.-

/Av.53.- PROT.- 69.920.- 09/06/1997.- Conforme elementos constantes em  
ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba, deste  
Estado, datado de 25 de novembro de 1996, devidamente assinado pelas par-  
tes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula,  
a que se refere a hipoteca registrada sob nº R.43, desta matrícula e re-  
gistro nº 16.530 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer ele-  
mentos lançados no mesmo. - Emolumentos - Nihil. - São José do Rio Pardo  
11/06/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino),  
ESCREVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subcrevi.-

Av.54.- 12.256.- PROT.- 69.921.- 09/06/1997.- Conforme elementos constan-  
tes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba,  
deste Estado, datado de 25 de novembro de 1996, devidamente assinado pe-  
las partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da  
cédula a que se refere a hipoteca registrada sob nº R.44, desta matrícula  
e registro nº 16.531 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer  
elementos lançados no mesmo. - Emolumentos - Nihil. - São José do Rio Pardo  
11/06/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino),  
ESCREVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subcrevi.-

Av.55.- 12.256.- PROT.- 70.344.- 28/07/1997.- Conforme elementos constan-  
tes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP  
datado de 03/03/97, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar  
constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipo-  
teca registrada sob nº 42 (e averbada sob nº 52), desta matrícula e regis-  
tro nº 16.529 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer elemen-  
tos lançados no aludido registro. - Emolumentos - Nihil. - São José do Rio  
Pardo, 29/07/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandi-  
no), ESCREVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subcrevi.-

Av.56.- 12.256.- PROT.- 70.345.- 28/07/1997.- Conforme elementos constan-  
tes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP  
datado de 03/03/97, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar  
constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipo-  
teca registrada sob nº 43, (e averbada sob nº 53), desta matrícula e re-  
gistro nº 16.530 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer ele-

vide-verso

Página: 0023/0040

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

12369-5-AA 120420



MATRICULA  
12.256

(ele-) mentos lançados no mencionado registro. Emolumentos - Nihil - São José do Rio Pardo, 29/07/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subcrevi.-

Av.57.- 12.256.- PROT.- 70.346.- 28/07/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba, deste Estado, datado de 30/03/1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 40 (e averbada sob nº 51), desta matrícula e registro nº 16.527 do Livro 3-Auxiliar, fica PRORROGADO para 28 de maio de 1997, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citados no aludido registro. Emolumentos - Nihil. São José do Rio Pardo, 29/07/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subcrevi.-

Av.58.- 12.256.- PROT.- 70.347.- 28/07/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP., datado de 03/03/1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipoteca registrada sob nº 44 (avermada sob nº 54), desta matrícula e registro nº 16.531 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer elementos lançados no citado registro. Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 29/07/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subcrevi.-

Av.59.- 12.256.- PROT.- 70.386.- 04/08/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba/SP., datado de 25/11/1996, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipoteca registrada sob nº 45, desta matrícula e registro 16.532 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer elementos lançados no mesmo. Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 05/08/1997.- EU, ... EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subcrevi.-

Av.60.- 12.256.- PROT.- 70.387.- 04/08/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba/SP

OBS.

Cont. fls. 13.-





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498  
CNPJ: 16.385.393/0001-89

MATRÍCULA  
12.256

LIVRO N. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Fls. 13.-

datado de 03/03/1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipoteca registrada sob nº 45 (e averbada sob nº 59) desta matrícula e registro nº 16.532 do Livro 3-Auxiliar, sem pontado, alterar quaisquer elementos lançados no mencionado registro.- Encargos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 05/08/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVEMIA AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.61.- 12.256.- PROT.- 70.734.- 15/09/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP datado de 04/08/1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 23 e averbada sob nº 32, desta matrícula e registro nº 15.418 do Livro 3-Auxiliar, fica PROROGADO para 20 de agosto de 1999, (em duas parcelas vencíveis em 20/08/98 e 20/08/99), a juros onde os valores lançados na conta vinculada ao referido alongamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base no índice de Remuneração Básica das Cadernetas de Poupança (IRP), na forma regulamentada pelo Banco Central do Brasil e sobre os valores citados, devidamente atualizados da forma acima, incidirão, ainda, encargos adicionais à taxa nominal de 1% efetivo ao mês, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no mencionado registro.- Encargos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 16/09/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVEMIA AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.62.- 12.256.- PROT.- 71.927.- 07/01/1998.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba/SP., datado de 15/09/97, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 44 (averbada sob nºs. 54/58), desta matrícula e registro 16.531-L3-Auxiliar, fica prorrogado para 01/11/2004, (em 07 parcelas anuais e sucessivas, vencendo a 1ª em 01/11/1998), a juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) e sobre os valores citados, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos

vide-verso

Página: 00250040

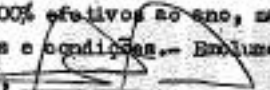
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

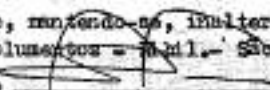
12369-5-AA 120421





MATRÍCULA  
12.256

adicionais, à taxa nominal de 2,96% ao ano, calculados por dias corridos com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 3,00% efetivos ao ano, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Enolumentos - Nihil.- São José do Rio Preto, 08/01/98. EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.63.- 12.256.- PROT.- 72.086.- 27/01/1998.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP, datado de 15/09/1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constante que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 40 (averbada sob nºs. 51 e 57), desta matrícula e registro nº 16.527-Lº3-Auxiliar, fica prorrogado para 01 de novembro de 2.004 (em sete parcelas anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 01/11/98), e juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo e sobre os valores citados, atualizados, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 2,96% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 3,00% efetivos ao ano, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Enolumentos - Nihil.- São José do Rio Preto, 28/01/1998.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.64.- 12.256.- PROT.- 72.087.- 27/01/1998.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba/SP, deste Estado, datado de 15/09/1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constante que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 42, (averbada sob nºs. 52 e 55) desta matrícula e registro nº 16.529-Lº3-Auxiliar, fica prorrogado para 01 de novembro de 2.004 (em sete parcelas anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 01/11/98), e juros onde os valores lançados na conta vincu-

OBS.

Cont. fls. 14.-

Página: 0026/0040



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498  
CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA  
12.256

LIVRO N. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS  
(SÃO JOSÉ DO RIO PARDO)  
REGISTRO GERAL

Fls. 14.-

(vincu-) lada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base na taxa de Juros de Longo Prazo e sobre os valores citados, atualizados, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 2,96% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 3,00% efetivos ao ano, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 28/01/1998 EU, Ana Maria Casagrande Blandino, **ESCREVENTE AUTORIZADA**, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.65.- 12.256.- PROT.: - 76.789 - 14/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 15 de janeiro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é este para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 01/11/1998, dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 40, (averbada sob nºs. 51, 57 e 63), desta matrícula e registro 16.517 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 30 de junho de 1999, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 15/06/1999.- EU, Ana Maria Casagrande Blandino, **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.66.- 12.256.- PROT.: - 76.790 - 14/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 12 de janeiro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 01/11/1998, dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 42, (averbada sob nºs. 52, 55 e 64), desta matrícula e registro 16.529 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 30 de junho de 1999, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 15/06/1999.- EU, Ana Maria Casagrande Blandino, **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.67.- 12.256.- PROT.: - 76.791 - 14/06/1999.- Conforme  
vís-verso

Página: 0027/0040

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP


12369-5-AA 120422

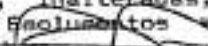
1999.5.13400.12369-5-117






MATRICULA  
12.256

elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 13 de janeiro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 01/11/1998, dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 44, (averbada sob nºs. 54, 58 e 62), desta matrícula e registro 16.531 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 30 de junho de 1999, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 13/06/1999.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.68.- 12.256.- PROT.- 76.844 - 21/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 01 de novembro de 1998, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que R\$ 513.704,28 da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 07, (averbada sob nºs. 12,17, 27, 35 e 38), desta matrícula e registro 13.409 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 01 de novembro de 1999, (em parcela única), e juros a partir de 01/11/98, à taxa efetiva de 8,00% ao ano (ano de 360 dias), mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 22/06/1999.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.69.- 12.256.- PROT.- 76.845 - 21/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 16 de novembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 31/10/1998, dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 47, desta matrícula e registro 16.692 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 31 de outubro de 2.006, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 22/06/1999.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

OBS:

Cont. fls. 15.-

Página: 00280040





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498  
CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRICULA  
**12.256**

**LIVRO N. 2**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Fol. 15.-

Av.70.- 12.256.- PROT.: - 76.846 - 21/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 16 de novembro de 1998, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 31/10/1998, dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 48, desta matrícula e registro 16.693 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 31 de outubro de 2.006, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = ~~NIL~~ - São José do Rio Pardo, 22/06/1999.- ~~Eu,~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.71.- 12.256.- PROT.: - 76.847 - 21/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 16 de novembro de 1998, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 31/10/1998, dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 49, desta matrícula e registro 16.694 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 31 de outubro de 2.006, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = ~~NIL~~ - São José do Rio Pardo, 22/06/1999.- ~~Eu,~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.72.- 12.256.- PROT.: - 76.932 - 30/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 01 de novembro de 1998, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que R\$ 761.426,73 da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 05. (averbada sob nºs. 06, 11, 26, e 36), desta matrícula e registro 13.408 do Livro 3-Auxiliar, foi renegociada, ficando o prazo fixado para pagamento prorrogado para 01 de novembro de 2018, (em parcela única), a juros a partir de 01/11/98, à taxa efetiva de 8.00% ao ano (ano de 360 dias), da forma constante no mesmo, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = ~~NIL~~ - São José do Rio Pardo, 01/07/1999.- ~~Eu,~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

vide-verso

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

12369-5-AA 120423



Página: 0029/0040

MATRICULA  
12.256

Av.73.- 12.256.- PROT.: - 76.933 - 30/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 01 de novembro de 1998, devidamente assinado pelas partes, e esta para ficar constando que R\$ 189.329,89 da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 23, (averbada sob nºs. 32 e 61), desta matrícula e registro 15.418 do Livro 3-Auxiliar, foi renegociada, ficando o prazo fixado para pagamento prorrogado para 01 de novembro de 2018, (em parcela única), a juros a partir de 01/11/98, A taxa efetiva de 8,00% ao ano (ano de 360 dias), da forma constante no mesmo, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- ~~Emolumentos = Nihil.~~ São José do Rio Pardo, 01/07/1999.- Ed. ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.74.- 12.256.- PROT.: - 76.934 - 30/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 31 de dezembro de 1996, devidamente assinado pelas partes, e esta para ficar constando que R\$ 75.628,92, correspondente à parcela vencida em 31/10/1996, da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 46, desta matrícula e registro 16.533 do Livro 3-Auxiliar, foi renegociada, ficando o prazo fixado para pagamento prorrogado para 31 de outubro de 2000, a juros da forma constante no mesmo, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- ~~Emolumentos = Nihil.~~ São José do Rio Pardo, 01/07/1999.- Ed. ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.75.- 12.256.- PROT.: - 76.935 - 30/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 01 de novembro de 1998, devidamente assinado pelas partes, e esta para ficar constando que R\$ 905.159,46, da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 46, (averbada sob nº 74), desta matrícula e registro 16.533 do Livro 3-Auxiliar, foi renegociada, ficando o prazo fixado para pagamento prorrogado para 01 de novembro de 2018, (em parcela única), a juros da forma constante no mesmo, mantendo-se, inalteradas, todas as

OBS:

Cont. fls. 16.-

Página: 00300040





## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA  
12.256

LIVRO N. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Fls. 16.-

demais cláusulas e condições.- Emolumentos = ~~Nihil.~~ São José do Rio Pardo, 01/07/1999.- ~~EU~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.76.- 12.256.- PRDT.r- 77.108 - 16/07/1999.- **ADITIVO** -  
Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 15 de setembro de 1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 43 (averbada sob nºs. 54 e 56), desta matrícula e registro 16.530 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 01 de novembro de 2.004, em sete (07) parcelas anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 01/11/98 e a última na data acima, a juros à taxa nominal de 2,960% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 3,00% efetivos ao ano, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = ~~Nihil.~~ São José do Rio Pardo, 20/07/1999.- ~~EU~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.77.- 12.256.- PRDT.r- 77.109 - 16/07/1999.- **ADITIVO** -  
Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 15 de janeiro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 01 de novembro de 1998, da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 43 (averbada sob nºs.54, 56 e 76), desta matrícula e registro 16.530 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 30 de junho de 1999, em sete (07) parcelas vencíveis da seguinte maneira: 30/06/1999; 01/11/1999; 01/11/2000; 01/11/2001; 01/11/2002; 01/11/2003 e 01/11/2004, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = ~~Nihil.~~ São José do Rio Pardo, 20/07/1999.- ~~EU~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

vide-verso

Página 0031/040



MATRÍCULA  
12.256

Av.78.- 12.256.- PROT.: 78.263 - 11/11/1999.- **ADITIVO** -  
Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação,  
do Banco do Brasil S/A., de Divinolândia, datado de 20 de  
setembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é  
esta para ficar constando que 80% da parcela vencida em  
30/06/1999 e 80% da parcela vencida em 01/11/1999, fica  
prorrogado para 01 de novembro de 1.005 e 70% da parcela  
vencível em 01/11/2000, prorrogado para 01 de novembro de  
2.006, todas da dívida a que se refere a hipoteca registrada  
sob nº 40, (averbada sob nºs. 51, 57, 63 e 65), desta  
matrícula e registro 16.527 do Livro 3-Auxiliar, mantendo-  
se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.-  
~~Emolumentos e Nihil.~~ São José do Rio Pardo, 12/11/1999.-  
Et, ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino),  
ESCREVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.79.- 12.256.- PROT.: 78.264 - 11/11/1999.- **ADITIVO** -  
Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação,  
do Banco do Brasil S/A., de Divinolândia, datado de 20 de  
setembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é  
esta para ficar constando que 80% da parcela vencida em  
30/06/1999 e 80% da parcela vencida em 01/11/1999, fica  
prorrogado para 01 de novembro de 1.005 e 70% da parcela  
vencível em 01/11/2000, prorrogado para 01 de novembro de  
2.006, todas da dívida a que se refere a hipoteca registrada  
sob nº 40, (averbada sob nºs. 53, 56, 76 e 77), desta  
matrícula e registro 16.530 do Livro 3-Auxiliar, mantendo-  
se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.-  
~~Emolumentos e Nihil.~~ São José do Rio Pardo, 12/11/1999.-  
Et, ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino),  
ESCREVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.80.- 12.256.- PROT.: 79.304 - 03/02/2000.- **ADITIVO** -  
Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação,  
do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba,  
deste Estado, datado de 20 de setembro de 1999, devidamente  
assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o  
prazo fixado para pagamento de 80% das parcelas vencidas em  
30 de junho de 1999 e 01 de novembro de 1999 e 70% da  
parcela vencível em 01 de novembro de 2.000, da dívida a  
que se refere a hipoteca registrada sob nº 42 e averbada sob  
nºs. 52, 55, 64 e 66, desta matrícula e registro 16.529 do  
Livro 3-Auxiliar, ficam prorrogados para 01 de novembro de  
2.005 e 01 de novembro de 2.006, respectivamente, mantendo-  
se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.-

OBS:

Cont. fls. 17

Página: 00320040





## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

**MATRICULA**  
12.256

**LIVRO N.2**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Fla. 17

~~Emolumentos - Nihil - São José do Rio Pardo, 04/02/2000.-~~  
EU, ~~(Ana Maria Casagrande Blandino),~~  
**ESCREVENTE AUTORIZADA,** digitei, conferi e subscrevi.-

**Av.81.- 12.256.- PROT.:- 79.305 - 03/02/2000.- ADITIVO -**  
Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação,  
do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba,  
deste Estado, datado de 20 de setembro de 1999, devidamente  
assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o  
prazo fixado para pagamento de 80% das parcelas vencidas em  
30 de junho de 1999 e 01 de novembro de 1999 e 70% da  
parcela vencível em 01 de novembro de 2.000, da dívida a  
que se refere a hipoteca registrada sob nº 44 e averbada sob  
nºs. 54, 58, 62 e 67, desta matrícula e registro 16.531 do  
Livro 3-Auxiliar, ficam prorrogados para 01 de novembro de  
2.005 e 01 de novembro de 2.006, respectivamente, mantendo-  
se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.-  
~~Emolumentos - Nihil - São José do Rio Pardo, 04/02/2000.-~~  
EU, ~~(Ana Maria Casagrande Blandino),~~  
**ESCREVENTE AUTORIZADA,** digitei, conferi e subscrevi.-

**Av.82.- 12.256.- PROT.:- 79.306 - 03/02/2000.- ADITIVO -**  
Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação,  
do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba,  
deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente  
assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o  
prazo fixado para pagamento das parcelas com vencimento  
para 31 de outubro de 1999 e 31 de outubro de 2000, da  
dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 47 e  
averbada sob nº 69, desta matrícula e registro 16.692 do  
Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 31 de outubro de  
2.008, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e  
condições.- ~~Emolumentos - Nihil. São José do Rio Pardo,~~  
04/02/2000.- EU, ~~(Ana Maria Casagrande~~  
Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA,** digitei, conferi e  
subscrevi.-

**Av.83.- 12.256.- PROT.:- 79.307 - 03/02/2000.- ADITIVO -**  
Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação,  
do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba,  
deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente  
assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o  
prazo fixado para pagamento das parcelas com vencimento  
para 31 de outubro de 1999 e 31 de outubro de 2000, da

vids-verso

Página: 00330040



**MATRICULA**

12.256

divide a que se refere a hipoteca registrada sob nº 48 e averbada sob nº 70, desta matrícula e registro 16.692 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 31 de outubro de 2.008, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 04/02/2000.- EU, ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.84.- 12.256.- PROT.:- 79.308 - 03/02/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento das parcelas com vencimento para 31 de outubro de 1999 e 31 de outubro de 2000, da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 49 e averbada sob nº 71, desta matrícula e registro 16.692 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 31 de outubro de 2.008, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 04/02/2000.- EU, ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.85.- 12.256.- PROT.:- 79.696 - 10/03/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 01 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que R\$ 921.426,73 da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 05 e averbada sob nºs 06, 11, 16, 26, 36, 37, 72, desta matrícula e registro 13.408 do Livro 3-Auxiliar, foi renegociado, e sobre o referido valor incidirão encargos adicionais, à taxa efetiva de 8,954% ao ano. O valor confessado, acrescido dos encargos adicionais acima, será exigido em parcela única, no vencimento final da dívida, a ocorrer em 01 de novembro de 2018 (valor correspondente as aquisições efetuadas em 01/11/98) e 01/12/2019 (aquisições efetuadas em 01/12/99), mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 13/03/2000.- EU, ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

OBS.:

Cont. fls. 18





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-09

**MATRICULA**  
12.256

**LIVRO N.2**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Folha 18

Av.86.- 12.256.- PROT.:- 79.697 - 10/03/2000.- **ADITIVO** -  
Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação,  
do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba,  
deste Estado, datado de 01 de dezembro de 1999, devidamente  
assinado pelas partes, é esta para ficar constando que  
sobre o valor total da dívida a que se refere a hipoteca  
registrada sob nº 23 e averbada sob nºs 32, 61, 73, desta  
matrícula e registro 15.418 do Livro 3-Auxiliar, valor esse  
atualizado pela variação do Índice Geral de Preços do  
Mercado - IGP-M, incidirão encargos adicionais, à taxa  
efetiva de 8,811% ao ano (ano de 360 dias), sendo que  
referidos encargos serão calculados por dias corridos, pelo  
critério da taxa equivalente, debitados e exigidos  
mensalmente, no primeiro dia de cada mês, no vencimento e na  
liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as  
demais cláusulas e condições.- ~~Emplumado em Nihil~~ - São  
José do Rio Pardo, 13/03/2000.- ~~Eu,~~ (Ana  
Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei,  
conferi e subscrevi.-

Av.87.- 12.256.- PROT.:- 79.6987 - 10/03/2000.- **ADITIVO** -  
Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação,  
do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba,  
deste Estado, datado de 01 de dezembro de 1999, devidamente  
assinado pelas partes, é esta para ficar constando que  
sobre o valor total da dívida a que se refere a hipoteca  
registrada sob nº 46 e averbada sob nºs 74 e 75, desta  
matrícula e registro 16.533 do Livro 3-Auxiliar, valor esse  
atualizado pela variação do Índice Geral de Preços do  
Mercado - IGP-M, incidirão encargos adicionais, à taxa  
efetiva de 8,811% ao ano (ano de 360 dias), sendo que  
referidos encargos serão calculados por dias corridos, pelo  
critério da taxa equivalente, debitados e exigidos  
mensalmente, no primeiro dia de cada mês, no vencimento e na  
liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as  
demais cláusulas e condições.- ~~Emplumado em Nihil~~ - São  
José do Rio Pardo, 13/03/2000.- ~~Eu,~~ (Ana  
Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei,  
conferi e subscrevi.-

Av.88.- 12.256.- PROT.:- 79.699 - 10/03/2000.- **ADITIVO** -  
Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação,  
do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba,  
deste Estado, datado de 01 de dezembro de 1999, devidamente

vide-verso

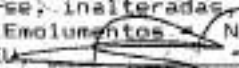
Página: 0035/0040


Ofício de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

12369-5-AA 120426



MATRICULA  
12.256

assinado pelas partes, é esta para ficar constando que sobre o valor total da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 07 e averbada sob nºs 12, 17, 27, 35, 38, 68, desta matrícula e registro 13.409 do Livro 3-Auxiliar, valor esse atualizado pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, incidirão encargos adicionais, à taxa efetiva de 8,823% ao ano (ano de 360 dias), sendo que referidos encargos serão calculados por dias corridos, pelo critério da taxa equivalente, debitados e exigidos mensalmente, no primeiro dia de cada mês, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos Nihil.- São José do Rio Pardo, 13/03/2000.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.89.- 12.256.- PRDT.:- 81.544 - 23/08/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencível em 30 de junho de 1999 e 90% da parcela vencível em 01 de novembro de 1999, fica prorrogado para 01 de novembro de 2005 e que 85% da parcela vencível em 01 de novembro de 2000, fica prorrogado para 01 de novembro de 2006, todos da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 40 e averbada sob nºs 51, 57, 63, 65 e 78, desta matrícula e registro 16.527 do Livro 3-Auxiliar, mantendo-se inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos Nihil.- São José do Rio Pardo, 24/08/2000.- EU,  (Carlos Alberto Basso), SUBSTITUTO DO OFICIAL, conferi e subscrevi.-

Av.90.- 12.256.- PRDT.:- 81.545 - 23/08/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencível em 30 de junho de 1999 e 90% da parcela vencível em 01 de novembro de 1999, fica prorrogado para 01 de novembro de 2005 e que 85% da parcela vencível em 01 de novembro de 2000, fica prorrogado para 01 de novembro de 2006, todos da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 42 e averbada sob

OBS.:

Cont. fls. 19

Página: 00360040





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

**MATRICULA**

12.256

**LIVRO N.2**

Fls. 19

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

SÃO JOSÉ DO RIO PARDO,  
REGISTRO GERAL

n<sup>os</sup> 52, 55, 64, 66 e 80, desta matrícula e registro 16.529 do Livro 3-Auxiliar, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 24/08/2000.- EU, ~~(Carlos Alberto Busso)~~, **SUBSTITUTO DO OFICIAL**, conferi e subscrevi.-

Av.91.- 12.256.- PROT.- 81.546 - 23/08/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, e esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencível em 30 de junho de 1999 e 90% da parcela vencível em 01 de novembro de 1999, fica prorrogado para 01 de novembro de 2005 e que 85% da parcela vencível em 01 de novembro de 2000, fica prorrogado para 01 de novembro de 2006, todas da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob n<sup>o</sup> 43 e averbada sob n<sup>os</sup> 53, 56, 76, 77 e 79, desta matrícula e registro 16.530 do Livro 3-Auxiliar, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 24/08/2000.- EU, ~~(Carlos Alberto Busso)~~, **SUBSTITUTO DO OFICIAL**, conferi e subscrevi.-

Av.92.- 12.256.- PROT.- 81.547.- 23/08/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, e esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencível em 30 de junho de 1999 e 90% da parcela vencível em 01 de novembro de 1999, fica prorrogado para 01 de novembro de 2005 e que 85% da parcela vencível em 01 de novembro de 2000, fica prorrogado para 01 de novembro de 2006, todas da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob n<sup>o</sup> 44 e averbada sob n<sup>os</sup> 54, 58, 62, 67 e 81, desta matrícula e registro 16.530 do Livro 3-Auxiliar, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 24/08/2000.- EU, ~~(Carlos Alberto Busso)~~, **SUBSTITUTO DO OFICIAL**, conferi e subscrevi.-

Av.93.- 12.256.- PROT.- 90.198.- 03/10/2002.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A, agência da cidade de Tapiratiba,

vide-verso

Página: 0037/0040

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP


12368-5 - AA 120427

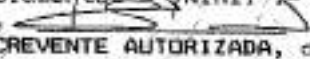


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCA20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.

MATRICULA

12.256

deste Estado, datado de 21 de março de 2002, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 40, desta matrícula, (averbada sob nºs 51, 57, 63, 65, 78 e 89), referente ao registro nº 16.527 do Livro 3-Auxiliar, que corresponde ao total de R\$ 208.603,76, até 21/03/2002, fica prorrogado para 21 de março de 2014, (em 08 (oito) parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 21/03/2007 e a última na data acima), a juros onde sobre os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de 9,5% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária, (ano de 365 dias) e debitados mensalmente no último dia de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = "Nihil" - São José do Rio Pardo, 04/10/2002.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.94.- 12.256.- PROT.- 90.199.- 03/10/2002.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A, agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 21 de março de 2002, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 42, desta matrícula, (averbada sob nºs 52, 55, 64, 66, 80 e 90), referente ao registro nº 16.529 do Livro 3-Auxiliar, que corresponde ao total de R\$ 206.628,67, até 21/03/2002, fica prorrogado para 21 de março de 2014, (em 08 (oito) parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 21/03/2007 e a última na data acima), a juros onde sobre os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de 9,5% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária, (ano de 365 dias) e debitados mensalmente no último dia de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = "Nihil" - São José do Rio Pardo, 04/10/2002.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

OBS:

Cont. fls. 20

Página: 0038/0040





## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

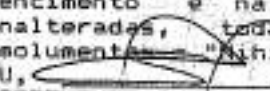
MATRÍCULA  
**12.256**

**LIVRO N. 2**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Fls. 20

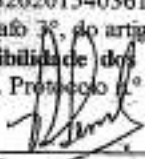
**Av.95.- 12.256.- PROT.- 90.200.- 03/10/2002.- ADITIVO -**  
Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A, agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de **21 de março de 2002**, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº **43**, desta matrícula, (averbada sob nºs 54, 58, 62, 67, 81 e 92), referente ao registro nº **16.530** do Livro 3-Auxiliar, que corresponde ao total de R\$ 210.116,47, até 21/03/2002, fica **prorrogado para 21 de março de 2014**, (em 08 (oito) parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 21/03/2007 e a última na data acima), a juros onde sobre os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de 9,5% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária, (ano de 365 dias) e debitados mensalmente no último dia de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições. - Emolumentos - "Nihil". São José do Rio Pardo, 04/10/2002.- EU,  Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

**Av.96 - Em 19 de julho de 2017**

**INDISPONIBILIDADE DE BENS**

Conforme "Relatório de Consulta de Indisponibilidade", Protocolo nº 201707.1211.00320286-IA-750, de 12/07/2017, e data do pedido de 12/07/2017, com base no Processo nº 00019582620154036127, da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 12, do Prov. 13/2012 da CGJ/SP, verifica-se que foi decretada a **indisponibilidade dos bens de ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.**, CNPJ nº 72.111.321/0001-74. Processo nº 164.293, de 13/07/2017.

Oficial Substituta:

 Patrícia Lemes da Silva Costa Pereira.

**Av.97 - Em 19 de julho de 2017**

**INDISPONIBILIDADE DE BENS**

Conforme "Relatório de Consulta de Indisponibilidade", Protocolo nº 201707.1211.00320287-IA-560, de 12/07/2017, e data do pedido de 12/07/2017, com base no Processo nº 00001513420164036127, da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 12, do Prov. 13/2012 da CGJ/SP, verifica-se que foi decretada a **indisponibilidade dos bens de ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.**, CNPJ nº 72.111.321/0001-74. Processo nº 164.294, de 13/07/2017.

Oficial Substituta:

 Patrícia Lemes da Silva Costa Pereira.

Vide verso

Página: 0039/0040

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

12368-5 - AA 120428



MATRÍCULA  
**12.256**

**AV.98 - Em 27 de outubro de 2017**

**INDISPONIBILIDADE DE BENS**

Conforme "Relatório de Consulta de Indisponibilidade", Protocolo n.º 201710.1917.00386049-IA-430, de 20/10/2017, e data do pedido de 19/10/2017, com base no Processo n.º 00005977820155020028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 12, do Prov. 13/2012 da CGJ/SP, verifica-se que foi decretada a indisponibilidade dos bens de **ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.**, CNPJ n.º 72.111.321/0001-74. Protocolo n.º 165.505, de 23/10/2017.

Oficial Substituta:

**Daniela de Souza Dias Lorencini**

**Av.99 - Em 26 de fevereiro de 2018**

**LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - AV.98**

Em conformidade com "Relatório de Consulta de Indisponibilidade", Protocolo de Cancelamento n.º 201802.2115.00452101-TA-180, de 22/02/2018, e data do cancelamento de 21/02/2018, com base no Processo n.º 00005977820155020028, do Tribunal Regional da 2.ª Região, procede-se a presente averbação para constar que fica cancelada a indisponibilidade de bens objeto da Averbação n.º 98 (noventa e oito), desta matrícula, em nome de **ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.**, CNPJ n.º 72.111.321/0001-74. Protocolo n.º 166.883, de 22/02/2018.

Oficial Substituta:

**Daniela de Souza Dias Lorencini**

Ao Oficial.....	R\$	30,69
Ao Estado.....	R\$	8,72
Ao IPESP.....	R\$	5,97
Ao Reg. Civil.....	R\$	1,62
Ao Trib. Just.....	R\$	2,11
Ao Município.....	R\$	1,22
Ao Min. Púb.....	R\$	1,47
<b>Total.....</b>	<b>R\$</b>	<b>51,80</b>

**CERTIFICO** que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula n.º 12256, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, nela constando eventuais ônus ou ações reais e/ou pessoais reipersecutórias trazidos ao registro. **Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 164293 de 13/07/2017 - Natureza INDISPONIBILIDADE, 164294 de 13/07/2017 - Natureza INDISPONIBILIDADE. São José do Rio Pardo-SP, 02 de julho de 2018. Oficial Substituta.**

**DANIELA DE SOUZA DIAS LORENCINI**

**OBS:**





---

**Solicitante: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Proprietário: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7035**

**Endereço: Fazenda Óleo Cheiroso – Caconde – SP.**

---



---

**INFORMAÇÕES GERAIS**

---

<b>SOLICITANTE</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
--------------------	--------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Fazenda Óleo Cheiroso – Caconde – SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	28,00 há
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

**CONSIDERAÇÕES**

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Certidão de Inteiro Teor da matrícula 13.193 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caconde – SP.

**VALORES APURADOS**

**VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

**VM = R\$ 787.300,00 (setecentos e oitenta e sete mil, trezentos reais)**

**VLF = R\$ 512.000,00 (quinhentos e doze mil reais)**



---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

**Laudo de Avaliação** segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2019** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e da **Parte 3: Imóveis Rurais da NBR 14653-3/2019** – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Conforme a Lei nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 e o Decreto nº 5.570, de 31 de Outubro de 2005 que relatam sobre a obrigatoriedade do Georreferenciamento do Imóvel Rural:

*“Esta Lei torna Obrigatório o Georreferenciamento do Imóvel objeto da Escritura para alteração nas matrículas, como mudança de titularidade, remembramento, desmembramento, parcelamento, modificação de área, quando passa a ser obrigatória para qualquer tipo de processo e exigida em todos os órgãos, sejam federais, estaduais ou municipais.”*

---

a) imediato para imóveis com área superior a mil hectares;

b) cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – 20/11/2008;

c) oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares – 20/11/2011.

O imóvel avaliando encontra-se na situação “c” e que por isso, caso venha a ocorrer alguma necessidade de alteração na matrícula, este custo não está inserido nos valores apurados neste Laudo.

**3** - Conforme o Artigo 16, § 8º, com as demais disposições do Código Florestal (Lei nº 4.771/65, com a redação dada pela MP 2.166 - 67/2001) - **obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal (RL) à margem de matrícula do imóvel** e da recuperação das formas de vegetação nativa para se adequar aos limites percentuais legais, ainda que não haja mais na propriedade rural área florestal, campos gerais ou outra forma de vegetação nativa; Enquanto que a Área de Preservação Permanente (APP) é uma limitação administrativa à propriedade e não são levadas aos Registros Imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis, posto que a lei lhes dê a publicidade e a eficácia necessárias para o seu cumprimento por todos.

Foi considerado área de reserva legal no presente trabalho.

No presente caso, adotamos o “ **Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno.



---

## PREMISSAS

---

### **Determinação do Valor do Terreno (Terra Nua)**

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as multiplicações do valor unitário pelo índice agronômico adquirido.

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

---

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

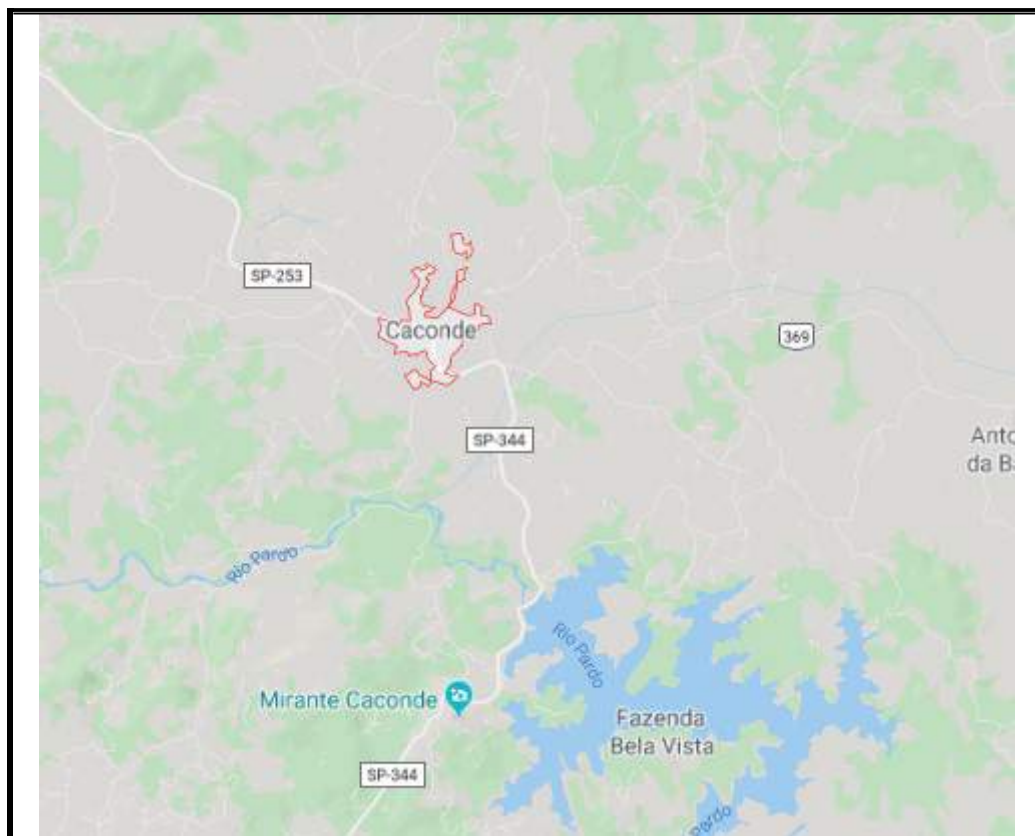
---

### Localização

O imóvel em estudo localiza-se Fazenda Óleo Cheiroso – Caconde – SP.

### Ocupação da Circunvizinhança

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação rural, ocupada por glebas rurais. A região possui infraestrutura básica, acesso por via vicinal em condições de tráfego regular.



- Mapa de Localização da Cidade -



---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-3 – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.*

*“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.*

*“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.*

---

**Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Origem dos fatores de Homogeneização	Estudo embasado em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>*a</sup>
<sup>*a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-3

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.

- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

**Tabela 5 - Enquadramento do Parecer segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.**

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Itens Obrigatórios</b>	Itens 2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-3

**Total atingindo 10 Pontos – Parecer enquadrado no Grau II.**



**Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-3

**Valor Calculado: 17% - Laudo Enquadrado em Grau III**

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do Imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-3/19.

---

**CONCLUSÃO**

---

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Dezembro/2019.

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 787.300,00 (setecentos e oitenta e sete mil, trezentos reais)****VLF = R\$ 512.000,00 (quinhentos e doze mil reais)**

**É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.**

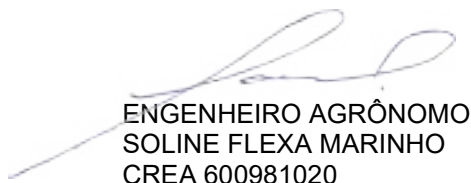
São José dos Campos, 16 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780



ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
SOLINE FLEXA MARINHO  
CREA 600981020



ECONOMISTA  
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO  
CORECON 3941

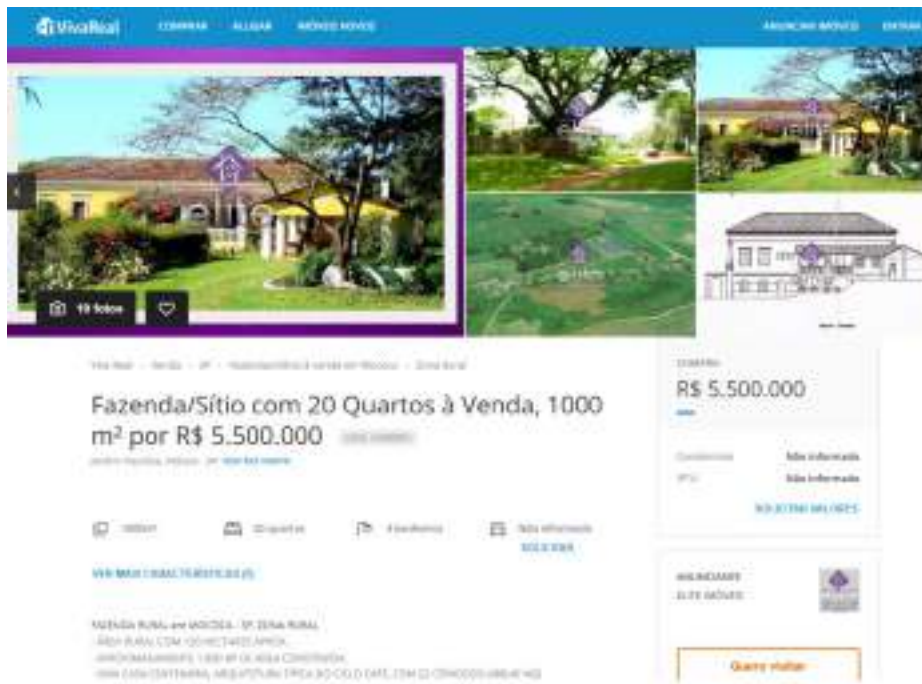


**COMPARATIVOS**

Comp1 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?_vt=ranking:default)

120 HECTARES - R\$ 5.500.000

ELITE IMÓVEIS - (11) 4411-9884 (11) 97190-4645



Comp 2 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?_vt=ranking:default)

12,10h - R\$ 550.000

Lairton Azevedo dos Santos - (11) 99786-0170 (11) 94766-2836





Comp3: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sao-jose-do-rio-pardo-fazenda-maravilhosa-a-venda-703026122>

31 alqueire(s) SP = 75,0200 hectare(s) - R\$ 3.550.000 - TucaNassif

**São José do Rio Pardo - Fazenda Maravilhosa a Venda**

**R\$ 3.550.000**

**TucaNassif**

Verificado com

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

**APROVEITE**

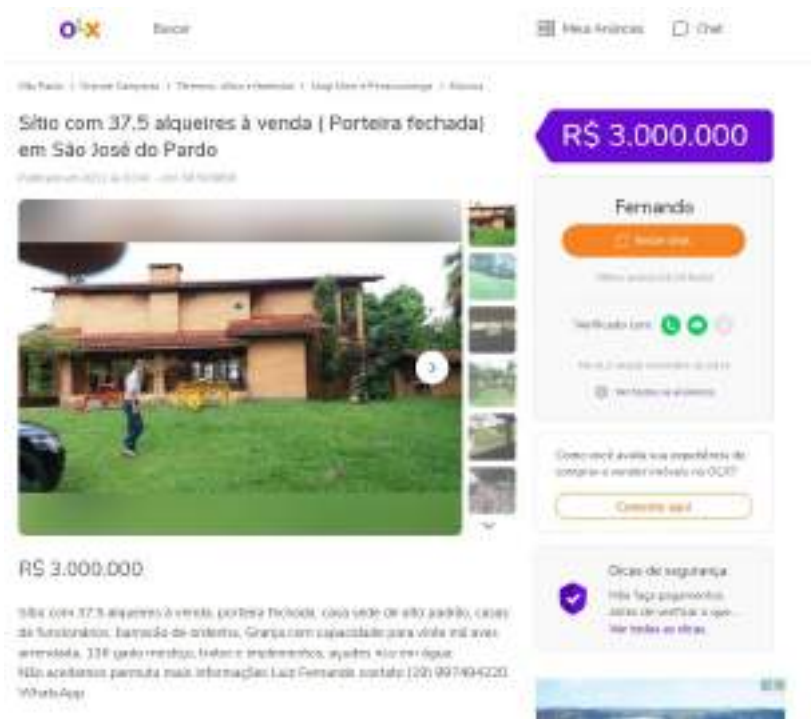
**Retiro de Leite Completo** com 06 conjuntos completos, confinamento para 300 cabeças, granja de franco para 27 mil (moderna), granja para coelho, 10 represas de peixes, 02 poços artesanais, Apiário, 07 casas, Sede Nova com o total de 4.000 m² de construções, Plantação de Eucalipto, 03 Tratores, 18 implementos, Serralheria, Galpões, Oficina, Fábrica de Ração, Gado.

1-) Ao total São 31 Alqueires - Valor R\$ 130 mil (o alqueire)  
Valor Pedido era de - R\$ 4.050.000,00. (muita Beneficiária)  
\* Valor Atual é de R\$ 3.550.000,00

Comp 4 <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sitio-com-37-5-alqueires-a-venda-porteira-fechada-em-sao-jose-do-pardo-697976658>






37,5 alqueire SP = 90,7500 hectare(s) - R\$ 3.000.000 –  
Fernando - (19) 997494220



**Sítio com 37.5 alqueires à venda (Porteira fechada) em São José do Pardo**

**R\$ 3.000.000**

**Fernando**  
27 Anos

Verificado com   

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis no OCE?

**Dicas de segurança**  
NÃO faça pagamentos antes de verificar a qualidade todos os sites.

Sítio com 37,5 alqueires à venda, porteira fechada, área sede de alto padrão, casas de funcionários, fazenda de arroz, granja com capacidade para vinda até aves avícolas, 33F granja reprodutores e implementos, sistemas Klom e água. Não aceitamos nenhuma mais informações. Luiz Fernando, contato: (19) 997494220. WhatsApp

**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
DA COMARCA DE CAÇONDE - SÃO PAULO**

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 96225-9016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAÇONDE - SP

MATRÍCULA  
13.193

FICHA  
01

JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA - OFICIAL

Matrícula nº 13.193

Prenotado em 07/07/2014 - Protocolo 54.209

Caçonde, 05 de agosto de 2014

**IMÓVEL:** Um imóvel agrícola, denominado "Óleo Cheiroso", situado neste Município e Comarca de Caçonde-SP, com a área emancipativa de 27,8 ha (vinte e sete hectares e oitenta ares) de terras em pastos e cultivados, contendo casa de morada, paiol, tulha e outros acessórios e pertences, inclusive uma servidão de água, existente há mais de trinta anos, conduzida por rego e que tem sua origem em terras do confrontante Manoel de Araújo Neto, atravessa caminho público por manilha de cimento e vai ter ao imóvel, objeto desta venda e usado para irrigação de planta, dividindo e confrontando esse imóvel com Leonardo Malagute, Manoel Araújo Neto, a compradora e o Rio Pardo.

**CADASTRO RURAL:** Código do imóvel: 620.033.003.506-5; nome do detentor: Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A; código da pessoa: 04.683.396-0; nome do imóvel rural: Fazenda Fortaleza; localização do imóvel: Estrada São José do Rio Pardo Caçonde; módulo rural: 16,1498; número de módulos rurais: 110,93; módulo fiscal: 22,0000 ha; número de módulos fiscais: 115,4200; fração mínima de parcelamento: 2,0000 ha; área total de lançamento: 2.539,4000 ha; lançado na Secretaria da Receita Federal sob o nº 3.834.636-2.

**PROPRIETÁRIO:** Itaiquara Alimentos S/A, CNPJ nº 72.111.321/0001-74, com sede na Fazenda Itaiquara, Município de Tapiratiba-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** 19.131 do Livro de Transcrições J-Q, fls. 151 desta Serventia.

Substitua da Oficial /MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ.

**AV - I - M - 13.193 - Indisponibilidade**

Prenotado em 07/07/2014 - Protocolo nº 54.209

Em 05 de agosto de 2014.

Nos termos do Mandado de averbação de 10 de junho de 2014 extraído dos autos da Ação Cautelar Inominada nº 0479.14.006577-8, expedido em cumprimento a ordem da MM Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Passoa/MG, Dra. Patrícia Maria Oliveira Leite, no qual foi exarado o devido "cumpra-se" do MM Juiz de Direito desta Comarca de Caçonde, Dr. Carlos Alexandre Aliba Aguiari, procedo esta averbação para constar a **indisponibilidade** do imóvel integrante desta matrícula de titularidade de ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ nº 72.111.321/0001-74, com sede na Fazenda Itaiquara, Município de Tapiratiba/SP. A averbação é realizada nos termos do artigo 798 da Lei 5.869/73 - Código de Processo Civil.

Substitua da Oficial /MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ.

SEGUE VEM...

Página: 0001/0005

Ofício do Registro de Imóveis - Caçonde - SP

12366-1-AA 048364



MATRICULA  
13.193


FOLHA  
01  
VERSO

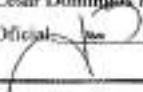
...continuação

**AV = 2 = M = 13.193 - Penhora online**

Prenotado em 09/08/2016 - Protocolo nº 61.250

Em 25 de agosto de 2016


Nos termos da Certidão de Penhora enviada eletronicamente 09 de agosto de 2016 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca de Santa Cruz das Palmeiras-SP, embasada no auto de penhora de 20 de março de 2014, integrante dos autos de Execução Civil nº 0000336-59.2011.8.26.0538 que tem como exequente ABENGOA BIOENERGIA AGROINDÚSTRIA LTDA., CNPJ/MF nº 06.252.818/0001-88 e como executada ITAIQUARA ALIMENTOS S.A., CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74, procede-se esta averbação para constar que foi **PENHORADA a totalidade** do imóvel integrante desta matrícula de titularidade da executada, para assegurar o pagamento da importância de R\$3.234.683,66. Depositário: Itaiquara Alimentos S.A., CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74, na pessoa de seu patrono Edson Homero da Silva Lemes. Escrivente autorizado,  Fernando César Domingos Marcell.

Oficial  /JÚLIA ROSSETTI PICININ ARRUDA VIEIRA.

**AV = 3 = M = 13.193 - Premonitória**

Prenotado em 03/11/2016 - Protocolo nº 62.073

Em 09 de dezembro de 2016

Nos termos do requerimento datado de 15 de setembro de 2016, instruído com: I) Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo datado de 24 de fevereiro de 2014 e Ata da AGO realizada em 31 de março de 2014, registrada na Jucesp sob nº 206.640/14-6; II) Certidão Simplificada expedida em 18 de novembro de 2016 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo; III) Instrumento Particular de Precupação expedido em Hebeduim-SP datado de 17 de dezembro de 2015; e IV) Certidão expedida em 17 de outubro de 2016 pelo Escrivão Judicial 1 do Cartório da 2ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto-SP, Jairo Faleiros Júnior, procede-se esta averbação para constar que em 09 de setembro de 2016 foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito sob nº 1033014-36.2016.8.26.0506, que tem como exequente COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.236.791/0001-91, e como executada a proprietária ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outra. Valor da causa: R\$1.659.766,89 (um milhão, seiscentos e cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e seis reais e oitenta e nove centavos). Escrivente Substituto,  Fernando César Domingos Marcell.

Substituta da Oficial  /MARJANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI.

**AV = 4 = M = 13.193 - Premonitória**

Prenotado em 10/11/2016 - Protocolo nº 62.126

Em 12 de dezembro de 2016

Nos termos do requerimento datado de 27 de julho de 2016, instruído com: I) Estatuto Social

... segue folha 02... -





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
DA COMARCA DE CACONDE - SÃO PAULO**

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.982/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CACONDE - SP**

MATRÍCULA  
**13.193**

FICHA  
**02**

JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA - OFICIAL

CNS - CÓDIGO NACIONAL DE  
SERVENTIA N.º 123661

...continuação da M-13.193, ficha 01 verso...

registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo datado de 24 de fevereiro de 2014 e Ata da AGO realizada em 31 de março de 2014, registrada na Jucesp sob nº 206.640/14-6; II) Certidão Simplificada expedida em 22 de novembro de 2016 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo; III) Instrumento Particular de Procuração expedido em Bebedouro-SP datado de 17 de dezembro de 2015; e IV) Certidão expedida em 1º de novembro de 2016 pelo Escrivão Judicial I do Cartório da 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto-SP. Luís César Barreto Vicentini, procede-se esta averbação para constar que em 21 de julho de 2016 foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Duplicata sob nº 1025399-92.2016.8.26.0506, que tem como exequente COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.236.791/0001-91, e como executada a proprietária ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outra. Valor da causa: R\$11.922.573,33 (onze milhões, novecentos e vinte e dois mil, quinhentos e setenta e três reais e trinta e três centavos). Escrevente Substituto, *[Assinatura]* /Fernando César Domingos Marcell.

Substituta da Oficial, *[Assinatura]* /MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI.

**AV = 5 = M = 13.193 - Indisponibilidade**

Prenotado em 13/07/2017 - Protocolo nº 63.949

Em 03 de agosto de 2017

Nos termos do Comunicado Protocolo nº 201707.1211.00320286-IA-750 importado em 12 de julho de 2017 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00019582620154036127 da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, procede-se esta averbação para constar a indisponibilidade dos bens da ITAIQUARA ALIMENTOS S.A., CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74. Averbação realizada de acordo com o item 404.2, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Escrevente autorizada, *[Assinatura]* /Julia Poli.

Substituta da Oficial, *[Assinatura]* /MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI.

**AV = 6 = M = 13.193 - Indisponibilidade**

Prenotado em 13/07/2017 - Protocolo nº 63.950

Em 03 de agosto de 2017

Nos termos do Comunicado Protocolo nº 201707.1211.00320287-IA-560 importado em 12 de julho de 2017 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00001513420164036127 da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, procede-se esta averbação para constar a indisponibilidade dos bens da ITAIQUARA ALIMENTOS S.A., CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74. Averbação realizada de acordo com o item 404.2, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Escrevente autorizada, *[Assinatura]* /Julia Poli.

Substituta da Oficial, *[Assinatura]* /MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI.

Segue verso...

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Caconde - SP

12366-1-AA 048365



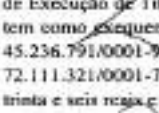
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCA20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.

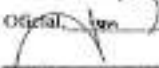


MATRÍCULA	FICHA
13.193	02
	VERSO

...continuação.


**AV - 7 - M - 13.193 - Premonitória**  
Prenotado em 09/08/2017 - Protocolo nº 64.150  
Em 30 de agosto de 2017

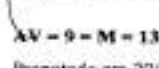
Nos termos dos requerimentos datados de 18 de abril e 04 de agosto de 2017, instruídos com: I) Estatuto Social datado de 24 de fevereiro de 2014, Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 31 de março de 2014, registrada na JUCESP sob nº 206.640/14-6 e Ata de posse realizada em 16 de abril de 2014; II) Ficha Cadastral Simplificada expedida em 03 de agosto de 2017 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo; III) Cópia autenticada do Instrumento Particular de Procuração expedido em Bebedouro/SP datado de 23 de março de 2017; e IV) Certidão expedida em 16 de março de 2017 pelo Escrivão Judicial I do Cartório da 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP, Luísa César Barreto Vicentini, procede-se esta averbação para constar que foi distribuída em 27 de setembro de 2016 e admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Título de Crédito nº 1035656-79.2016.8.26.0506, que tem como exequente COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.236.791/0001-91, e como executada a proprietária ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outro. Valor da causa: R\$353.336,62 (trezentos e cinquenta e três mil trezentos e trinta e seis reais e sessenta e dois centavos). Escrevente autorizada,  Júlia Rosseti Picinin Arruda Vieira.

Oficial,  /JÚLIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA

---

**AV - 8 - M - 13.193 - Premonitória**  
Prenotado em 09/08/2017 - Protocolo nº 64.151  
Em 30 de agosto de 2017

Nos termos dos requerimentos datados de 17 de novembro de 2016 e 04 de agosto de 2017, instruídos com: I) Estatuto Social datado de 24 de fevereiro de 2014, Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 31 de março de 2014, registrada na JUCESP sob nº 206.640/14-6 e Ata de posse realizada em 16 de abril de 2014; II) Ficha Cadastral Simplificada expedida em 03 de agosto de 2017 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo; III) Cópia autenticada do Instrumento Particular de Procuração expedido em Bebedouro/SP datado de 17 de dezembro de 2015; e IV) Certidão expedida em 27 de março de 2017 pelo Escrivão Judicial II do Cartório da Vara Única do Foro de Aguiás/SP, Fernando de Souza Piana Vasques, procede-se esta averbação para constar que foi distribuída em 07 de novembro de 2016 e admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Duplicata sob nº 1002208-26.2016.8.26.0083, que tem como exequente COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.236.791/0001-91, e como executada a proprietária ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outro. Valor da causa: R\$706.184,36 (setecentos e seis mil, cento e oitenta e quatro reais e trinta e seis centavos). Escrevente autorizada,  Júlia Rosseti Picinin Arruda Vieira.

Oficial,  /JÚLIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA

---

**AV - 9 - M - 13.193 - Indisponibilidade**  
Prenotado em 20/10/2017 - Protocolo nº 64.824

Segue ficha 03.



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
DA COMARCA DE CACONDE - SÃO PAULO**

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79  
Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9016  
Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CACONDE - SP**

MATRÍCULA  
**13.193**

FICHA  
**03**

JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA - OFICIAL

CNS - CÓDIGO NACIONAL DE  
SERVENTIA N.º 123661

...continuação de M-13.193, ficha 02 verso.

Em 17 de novembro de 2017

Nos termos do Comunicado Protocolo nº 201710.1917.00386049-IA-430 importado em 20 de outubro de 2017 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00005977820155020028 do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, procede-se esta averbação para constar a indisponibilidade dos bens da ITAIQUARA ALIMENTOS S.A., CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74. Averbação realizada de acordo com o item 404.2, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Escrevente autorizada, *[assinatura]* / Maria Laura de Assis.

Substituta da Oficial, *[assinatura]* / MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI.

**AV - 10 - M - 13.193** - Cancelamento de Indisponibilidade

Prenotado em 21/02/2018 sob o nº de ordem 65.863

Em 22 de março de 2018

Nos termos do Comunicado de cancelamento de indisponibilidade nº 201802.2115.00452101-TA-180 importado em 21 de fevereiro de 2018 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00005977820155020028 do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, procede-se esta averbação para **CANCELAR** a indisponibilidade inscrita na AV-09 desta matrícula. Escrevente autorizada, *[assinatura]* / Maria Laura de Assis.

Escrevente Substituto, *[assinatura]* / FERNANDO CÉSAR DOMINGOS MARCILI

Ao Oficial....	R\$ 30,69
Ao Estado....	R\$ 8,72
Ao IPESP....	R\$ 5,97
Ao Reg. Civil...	R\$ 1,62
Ao Trib. Just...	R\$ 2,11
Ao Município...	R\$ 1,53
Ao Min. Púb...	R\$ 1,47
Total.....	R\$ 52,11

CERTIFICO que apresento fora extraída em inteiro teor, da matrícula nº. **13193**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 54209 de 07/07/2014 - Natureza INDISPONIBILIDADE, 63949 de 13/07/2017 - Natureza INDISPONIBILIDADE, 63950 de 13/07/2017 - Natureza INDISPONIBILIDADE. Caconde-SP, 28 de junho de 2018. Escrevente.**

KARLA CRISTINA JURJATI

Controle



50845

Página: 0005/0005

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Caconde - SP

12366-1-AA-048366



Em Branco

Em Branco

Em Branco



---

**Solicitante: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Proprietário: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7036**

**Endereço: Barra da Conceição – Tapiratiba – SP.**

---



---

---

**INFORMAÇÕES GERAIS**

---

<b>SOLICITANTE</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
--------------------	--------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Barra da Conceição – Tapiratiba – SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	6,0500 há
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

**CONSIDERAÇÕES**

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Certidão de Inteiro Teor da matrícula 19.752 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caconde – SP.

**VALORES APURADOS**

**VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

**VM = R\$ R\$ 171.336,00 (cento e setenta e um mil, trezentos e trinta e seis reais)**

**VLF = R\$ R\$ 111.369,00 (cento e onze mil, trezentos e sessenta e nove reais)**

---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

**Laudo de Avaliação** segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2019** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e da **Parte 3: Imóveis Rurais da NBR 14653-3/2019** – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Conforme a Lei nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 e o Decreto nº 5.570, de 31 de Outubro de 2005 que relatam sobre a obrigatoriedade do Georreferenciamento do Imóvel Rural:

*“Esta Lei torna Obrigatório o Georreferenciamento do Imóvel objeto da Escritura para alteração nas matrículas, como mudança de titularidade, remembramento, desmembramento, parcelamento, modificação de área, quando passa a ser obrigatória para qualquer tipo de processo e exigida em todos os órgãos, sejam federais, estaduais ou municipais.”*

---



a) imediato para imóveis com área superior a mil hectares;

b) cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – 20/11/2008;

c) oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares – 20/11/2011.

O imóvel avaliando encontra-se na situação “c” e que por isso, caso venha a ocorrer alguma necessidade de alteração na matrícula, este custo não está inserido nos valores apurados neste Laudo.

**3 -** Conforme o Artigo 16, § 8º, com as demais disposições do Código Florestal (Lei nº 4.771/65, com a redação dada pela MP 2.166 - 67/2001) - **obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal (RL) à margem de matrícula do imóvel** e da recuperação das formas de vegetação nativa para se adequar aos limites percentuais legais, ainda que não haja mais na propriedade rural área florestal, campos gerais ou outra forma de vegetação nativa; Enquanto que a Área de Preservação Permanente (APP) é uma limitação administrativa à propriedade e não são levadas aos Registros Imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis, posto que a lei lhes dê a publicidade e a eficácia necessárias para o seu cumprimento por todos.

Foi considerado área de reserva legal no presente trabalho.

No presente caso, adotamos o “ **Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno.

---

**PREMISSAS**

---

**Determinação do Valor do Terreno (Terra Nua)**

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as multiplicações do valor unitário pelo índice agronômico adquirido.

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

---

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

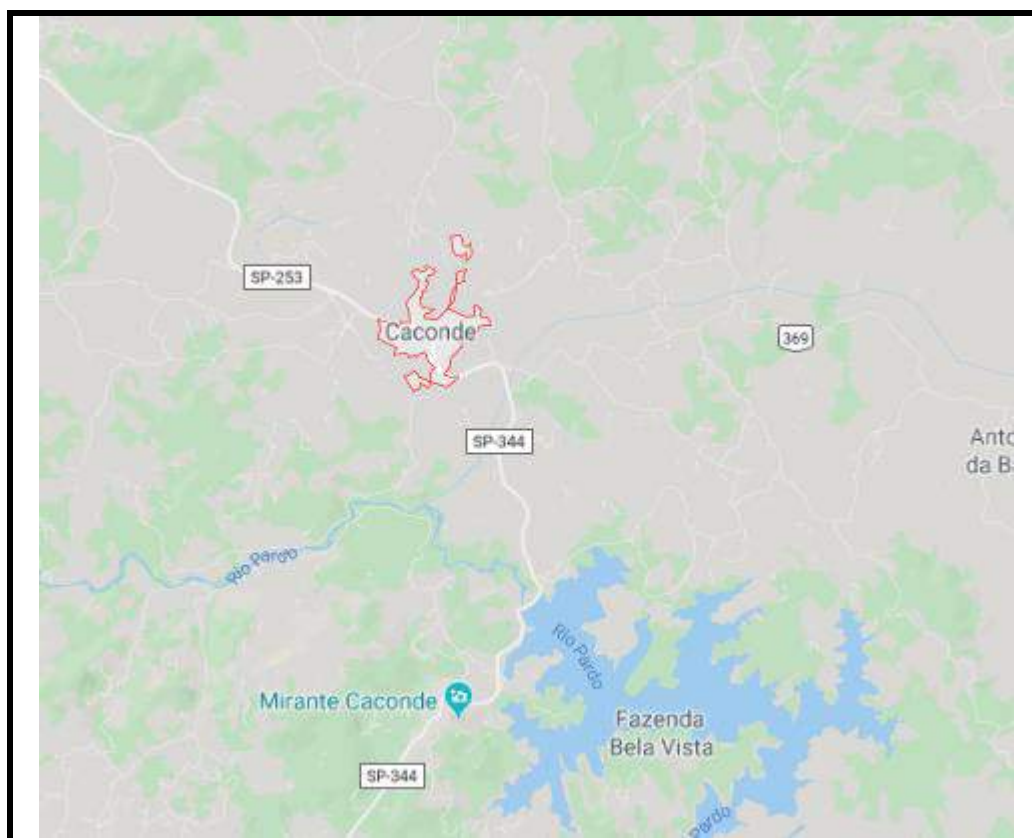
---

**Localização**

O imóvel em estudo localiza-se Barra da Conceição – Tapiratiba – SP.

**Ocupação da Circunvizinhança**

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação rural, ocupada por glebas rurais. A região possui infraestrutura básica, acesso por via vicinal em condições de tráfego regular.



- Mapa de Localização da Cidade -



---

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

---

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-3 – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.*

*“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.*

*“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.*

---

**Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Origem dos fatores de Homogeneização	Estudo embasado em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>*a</sup>
<sup>*a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-3

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.

- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

**Tabela 5 - Enquadramento do Parecer segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.**

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Itens Obrigatórios</b>	Itens 2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-3

**Total atingindo 10 Pontos – Parecer enquadrado no Grau II.**

**Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-3

**Valor Calculado: 17% - Laudo Enquadrado em Grau III**

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do Imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-3/19.



---

**CONCLUSÃO**

---

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Dezembro/2019.

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ R\$ 171.336,00 (cento e setenta e um mil, trezentos e trinta e seis reais)****VLf = R\$ R\$ 111.369,00 (cento e onze mil, trezentos e sessenta e nove reais)**

**É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.**

São José dos Campos, 16 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
SOLINE FLEXA MARINHO  
CREA 600981020



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780



ECONOMISTA  
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO  
CORECON 3941

**COMPARATIVOS**

---

Comp1 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?_vt=ranking:default) **120 HECTARES - R\$ 5.500.000**  
**ELITE IMÓVEIS - (11) 4411-9884 (11) 97190-4645**

The screenshot shows a VivaReal listing for a rural property. The main image is a large, well-maintained house with a green lawn and trees. Below the image, the text reads: "Fazenda/Sítio com 20 Quartos à Venda, 1000 m² por R\$ 5.500.000". To the right, there is a sidebar with the price "R\$ 5.500.000" and a "Quero saber" button. The listing includes various icons for services like "SOLICITA" and "SOLICITA".

Comp 2 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?_vt=ranking:default) **12,10h - R\$ 550.000**  
**Lairton Azevedo dos Santos - (11) 99786-0170 (11) 94766-2836**

The screenshot shows a VivaReal listing for a rural property. The main image is a smaller, more rustic house with a dirt road leading to it. Below the image, the text reads: "Fazenda/Sítio à Venda, 121000 m² por R\$ 550.000". To the right, there is a sidebar with the price "R\$ 550.000" and a "Quero saber" button. The listing includes various icons for services like "SOLICITA" and "SOLICITA".





**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

---


**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
 DA COMARCA DE CACONDE - SÃO PAULO**

Rua Domingos Mazzini Sobrinho, 155 - Centro - CEP 12.776-000 - CAMP. 11 253.952/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-901E

J. Lúcia Rosseti Piccini Arruda Vieira - Oficiala

 REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE  
 PESSOA JURÍDICA DESTA MUNICÍPIO E COMARCA DE CACONDE/SP

 CERTIFICO a autêntica verbal de posse interessada que reverei nesta  
 Serventia a livro 3-Q de Transcrição das Transmissões dele verbal que  
 consta a Transcrição de sua seguinte:

**NÚMERO DE ORDEN E DA TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:** 19.752

**DATA:** 8 de Abril de 1976

**CIRCUNSCRIÇÃO:** A de Tapiratiba desta comarca de Conde

**DEMONSTRAÇÃO DE RUA E NÚMERO:** Barra da Lonçança.

**CARACTERÍSTICAS E CONTRIBUIÇÕES:** Um sítio agrícola situado em  
 município de Tapiratiba desta comarca de Conde, com a área de 6.05,00  
 Hectares de terras dispostos em pastos, no lugar denominado "Barra da  
 Lonçança", dentro do seguinte perímetro: começa nas divisas com Américo  
 Pereira de Conde no meio da córrega, daí seguindo pela estrada de  
 rodagem até encontrar as divisas de José Siqueira Prado, daí à direita pela  
 cerca até o canto da mesma cerca; daí à direita pela cerca em divisas com o  
 espólio de João B. de Lima Figueiredo, daí segue pela cerca abaixo até outro  
 canto e daí à direita pela mesma cerca até o meio da córrega onde teve  
 início esta propriedade, não existindo interferência, levas pelas transcrições  
 sob nº 14.104 e 17.585.

O Oficial Substituto (a) José da Oliveira Alves.

**NOME, DOMICÍLIO, PROFISSÃO, ESTADO E RESIDÊNCIA DO  
 ADQUIRENTE:** Umas Indústrias de Açúcar e Alcool S/A com sede na  
 Fazenda Itaquara município de Tapiratiba desta Comarca.

**NOME, DOMICÍLIO, ESTADO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE:** José  
 João Magalhães e sua mulher, Joana Otton Magalhães, lavadeiras,  
 Brasileiras, residentes em São Paulo.

**TÍTULOS DE TRANSMISSÃO:** Compra e Venda

**FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENÇARÇO:** Escritura pública  
 lavrada em 12 de Fevereiro de 1968, no L<sup>o</sup> 37 de 64-41, m. T. João  
 Francisco de Paula Nabuca de Tapiratiba.

**VALOR DO CONTRATO:** Um mil e trezentos reais (R\$ 1.300,00)

**CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Não há. Não apresentada certidão negativa.



**AVERRAÇÕES:** AV 1 - Procedeu-se a esta averbação nos termos do ofício nº 17092003 do Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, datado de 04 de Agosto de 2013, tendo por finalidade que o Imóvel objeto desta transcrição faz parte da relação de Bens e Direitos para o rolamento relativo ao contribuinte Ubina Imigração de Açúcar e Alcool S.A., nos termos do que dispõe o parágrafo 3º do artigo 14 da Lei nº 9.032 de 10 de Dezembro de 1997, Causada 21 de Agosto de 2003. O Oficial Intendente (Ant. Luis Henrique de Almeida).

Indisponibilidade: Prenotado em OMC 2014 - Promoto nº 51.204. Em 05 de agosto de 2014. Nos termos do Mandado de averbação de 13 de julho de 2014 expedida das autos da Ação Cautelar promovida nº 047914/006573-8, expedida em cumprimento a ordem do MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Petrópolis, Dra. Patrícia Maria Oliveira Lere, no qual foi exercido o direito de retenção do MM Juiz de Direito desta Comarca de Caxambu, Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguiar, procedeu esta averbação para constar a indisponibilidade do imóvel integrante desta transcrição de titularidade da USINA ITAIQUAÇA DE AÇÚCAR E ALCOOL S.A. - CNPJ nº 17.111.021/0001-74, com sede na Fazenda Itaipuca, Município de Tapira (PA)ST. A averbação é realizada nos termos do artigo 796 da Lei 5.369-73 - Código de Processo Civil. Substituída da Ofício - MARIA Helena de Carvalho Soares.

Sexo: Feminino



TRANSCRICÃO  
14/02/2017

**CONTINUAÇÃO**

ACRQ realizada em 21 de março de 2014, registrada na Jucesp sob nº 208.640.14-8, II) Certidão Simplificada expedida em 18 de novembro de 2016 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, III) Instrumento Particular de Procução expedido em Bredoneira-SP datado de 17 de dezembro de 2016; e IV) Certidão expedida em 17 de outubro de 2016 pelo Escritório Judicial da Comarca da 2ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto-SP, Juiz Fabiano Limor, procede-se esta averbação para constar que em 09 de setembro de 2016 foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial

Espécies de Títulos de Crédito sob nº 1033014-76/2016 8 26 0506, que tem como exequente COOPERATIVAS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 43.236.791/0001-91, e como executada a proprietária ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outas. Valor da causa: R\$1.509.766,89 (um milhão, quinhentos e oitenta e nove mil, setecentos e sessenta e seis reais e oitenta e nove centavos). Escrivão Substituto, Fernando César Domingos Marcell.

Substitua da Oficial, *[assinatura]* MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI

AV - 8 - T - 19.752 - Preeminência

Promovido em 10/11/2016 - Protocolo nº 07.176

Fm 17 de dezembro de 2016

nos termos do requerimento datado de 27 de julho de 2016, instruído com: I) Escane Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo datado de 24 de fevereiro de 2016 e Ata do ACRQ realizada em 31 de março de 2014, registrada na Jucesp sob nº 208.640.14-8, II) Certidão Simplificada expedida em 22 de novembro de 2016 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, III) Instrumento Particular de Procução expedido em Bredoneira-SP datado de 17 de dezembro de 2016; e IV) Certidão expedida em 17 de outubro de 2016 pelo Escritório Judicial da Comarca da 2ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto-SP, Juiz César Roberto Viventini, procede-se esta averbação para constar que em 21 de julho de 2016 foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial

Duplicata sob nº 1025399 92.2016 8 26.0506, que tem como exequente COOPERATIVAS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 43.236.791/0001-91, e como executada a proprietária ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outas. Valor da causa: R\$11.922.571,11 (onze milhões, novecentos e vinte e dois mil, quinhentos e setenta e dois reais e onze e três centavos). Escrivão Substituto, Fernando César Domingos Marcell.

Substitua da Oficial, *[assinatura]* MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI

AV - T - T - 19.752 - Responsabilidade

Promovido em 13/07/2017 - Protocolo nº 63.949

Fm 03 de agosto de 2017

Segue ficha 03





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CAÇONDE - SÃO PAULO

Rua Domingos Mattain Sobrinho, 195, Centro - CEP 12.770-000 - CNPJ 11.252.962/0001-79  
Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9676  
Julia Rosset - Píonin Arruda Vieira - Oficial

LIVRO DE TRANSCRIÇÕES

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAÇONDE - SP

TRANSCRIÇÃO  
19.752

FOLHA  
02

ATA DO SESSÃO DE 19/08/2017

CNPJ - COÓPERATIVA DE  
SERVENTES Nº 120811

Ata do Sessão de 19/08/2017, folha 02 verso

Nos termos do Comunicado Processual nº 201707.1211.00370280-16-900 importado em 27 de julho de 2017 da Central Nacional de Intersusceptibilidade de Bens, referente aos autos nº 0001958/2014-0034527 da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, procede-se esta averbação para constar a responsabilidade dos bens de ITAIQUARA ALIMENTOS S.A., CNPJ/ME nº 27.111.521/0001-74. Averbação realizada de acordo com o item 494.2, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Escrivente autizada, *[assinatura]* Júlia Poli.

Substituta da Oficial, *[assinatura]* MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI.

AV - 8 - T - 19.752 - Intersusceptibilidade

Protocolado em 15/07/2017 - Protocolo nº 63.950

Em 05 de agosto de 2017

Nos termos do Comunicado Processual nº 201707.1211.00370280-16-900 importado em 12 de julho de 2017 da Central Nacional de Intersusceptibilidade de Bens, referente aos autos nº 0001958/2014-0034527 da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, procede-se esta averbação para constar a responsabilidade dos bens de ITAIQUARA ALIMENTOS S.A., CNPJ/ME nº 27.111.521/0001-74. Averbação realizada de acordo com o item 494.2, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Escrivente autizada, *[assinatura]* Júlia Poli.

Substituta da Oficial, *[assinatura]* MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI.

AV - 9 - T - 19.752 - Permissão

Protocolado em 09/08/2017 - Protocolo nº 63.158

Em 30 de agosto de 2017

Nos termos dos requerimentos datados de 14 de abril e 04 de agosto de 2017, apresentados com o Edital de São Paulo datado de 24 de fevereiro de 2014, Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 21 de março de 2014, registrada na JRE, SP nº 200.040/14-h e Ata de posse outorgada em 26 de abril de 2014, (14) (14) Cadastral Simplificada expedida em 05 de agosto de 2017 pela Vara Comercial do Estado de São Paulo, (14) Carta anteriormente do Inscrimento Particular de Procuração expedido em Ribeirão Preto/SP datado de 21 de março de 2017; e (19) Cartão expedido em 16 de março de 2017 pelo Juízo Judicial do Cartório da 1ª Vara Civil do Foro de Ribeirão Preto/SP. Com base no termo de abertura, procede-se esta averbação para constar que foi distribuída em 27 de setembro de 2016 e atualizada em 2016 a Ação de Execução de (14) Extrajudicial - Expediente de Prisão de Crédito nº 201608-29-2016-820-0506, que tem como executante COOPERATIVA COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/ME nº 27.111.521/0001-74 e como executada a proprietária ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/ME nº 27.111.521/0001-74 e como Valor da causa: R\$ 54.116,62 (cinquenta e quatro mil reais e sessenta e dois centavos). Escrivente autizada, *[assinatura]* Júlia Poli.

Oficial, *[assinatura]* JULIA ROSSET PIENIN ARRUDA VIEIRA

AV - 10 - T - 19.752 - Permissão

Sigla: mto

048335



---

**Solicitante: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Proprietário: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7037**

**Endereço: Fazenda Óleo Cheiroso – Caconde – SP.**

---





---

---

**INFORMAÇÕES GERAIS**

---

<b>SOLICITANTE</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
--------------------	--------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Fazenda Óleo Cheiroso – Caconde – SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	19,4000 há
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

**CONSIDERAÇÕES**

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Certidão de Inteiro Teor da matrícula 4.399 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caconde – SP.

**VALORES APURADOS**

**VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

**VM = R\$ 549.408,00 (quinhentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e oito reais)**

**VLF = R\$ 357.115,00 (trezentos e cinquenta e sete mil, cento e quinze reais)**

---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

**Laudo de Avaliação** segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2019** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e da **Parte 3: Imóveis Rurais da NBR 14653-3/2019** – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Conforme a Lei nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 e o Decreto nº 5.570, de 31 de Outubro de 2005 que relatam sobre a obrigatoriedade do Georreferenciamento do Imóvel Rural:

*“Esta Lei torna Obrigatório o Georreferenciamento do Imóvel objeto da Escritura para alteração nas matrículas, como mudança de titularidade, remembramento, desmembramento, parcelamento, modificação de área, quando passa a ser obrigatória para qualquer tipo de processo e exigida em todos os órgãos, sejam federais, estaduais ou municipais.”*

---

a) imediato para imóveis com área superior a mil hectares;

b) cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – 20/11/2008;

c) oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares – 20/11/2011.

O imóvel avaliando encontra-se na situação “c” e que por isso, caso venha a ocorrer alguma necessidade de alteração na matrícula, este custo não está inserido nos valores apurados neste Laudo.

**3 -** Conforme o Artigo 16, § 8º, com as demais disposições do Código Florestal (Lei nº 4.771/65, com a redação dada pela MP 2.166 - 67/2001) - **obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal (RL) à margem de matrícula do imóvel** e da recuperação das formas de vegetação nativa para se adequar aos limites percentuais legais, ainda que não haja mais na propriedade rural área florestal, campos gerais ou outra forma de vegetação nativa; Enquanto que a Área de Preservação Permanente (APP) é uma limitação administrativa à propriedade e não são levadas aos Registros Imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis, posto que a lei lhes dê a publicidade e a eficácia necessárias para o seu cumprimento por todos.

Foi considerado área de reserva legal no presente trabalho.

No presente caso, adotamos o “ **Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno.



---

## PREMISSAS

---

### **Determinação do Valor do Terreno (Terra Nua)**

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as multiplicações do valor unitário pelo índice agronômico adquirido.

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

---

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

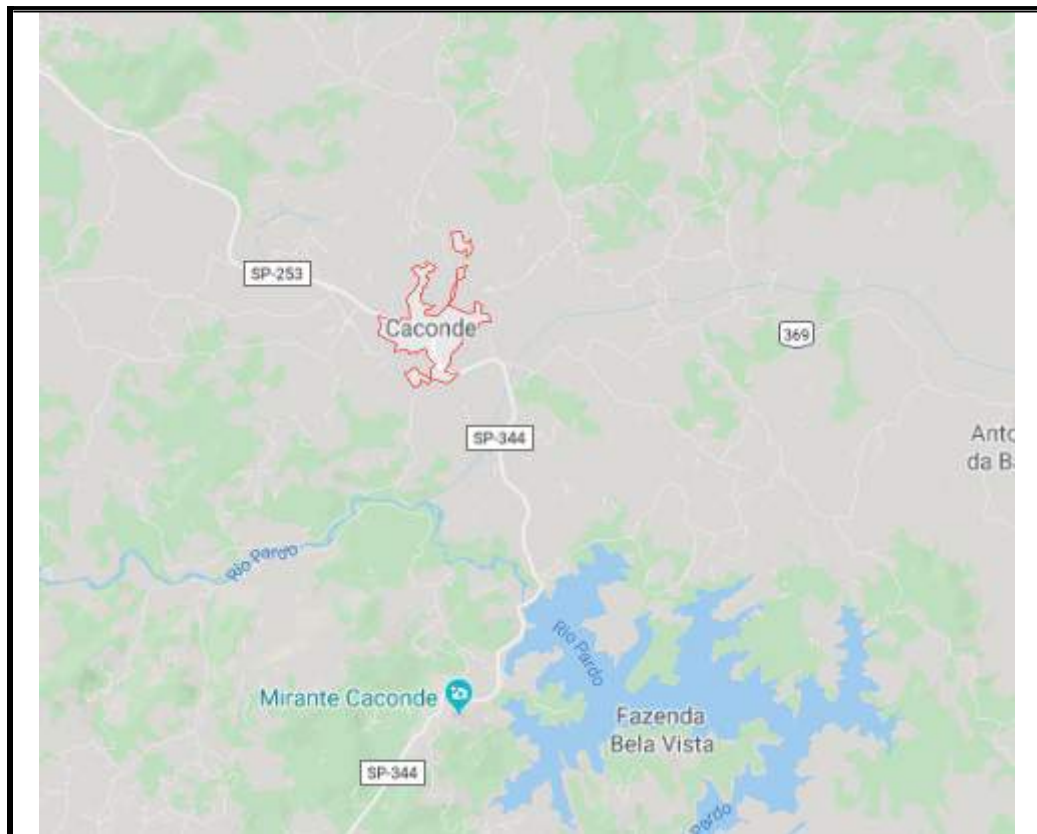
---

### Localização

O imóvel em estudo localiza-se Fazenda Óleo Cheiroso – Caconde – SP.

### Ocupação da Circunvizinhança

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação rural, ocupada por glebas rurais. A região possui infraestrutura básica, acesso por via vicinal em condições de tráfego regular.



- Mapa de Localização da Cidade -

---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-3 – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.*

*“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.*

*“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.*

---



**Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Origem dos fatores de Homogeneização	Estudo embasado em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>*a</sup>
<sup>*a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-3

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.

- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

**Tabela 5 - Enquadramento do Parecer segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.**

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Itens Obrigatórios</b>	Itens 2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-3

**Total atingindo 10 Pontos – Parecer enquadrado no Grau II.**

**Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-3

**Valor Calculado: 17% - Laudo Enquadrado em Grau III**

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do Imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-3/19.

---

**CONCLUSÃO**

---

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Dezembro/2019.

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 549.408,00 (quinhentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e oito reais)****VLF = R\$ 357.115,00 (trezentos e cinquenta e sete mil, cento e quinze reais)**

É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.

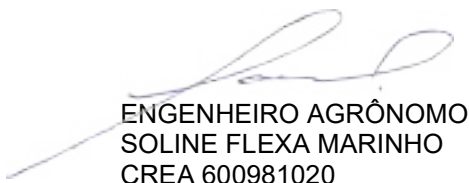
São José dos Campos, 16 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780



ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
SOLINE FLEXA MARINHO  
CREA 600981020



ECONOMISTA  
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO  
CORECON 3941



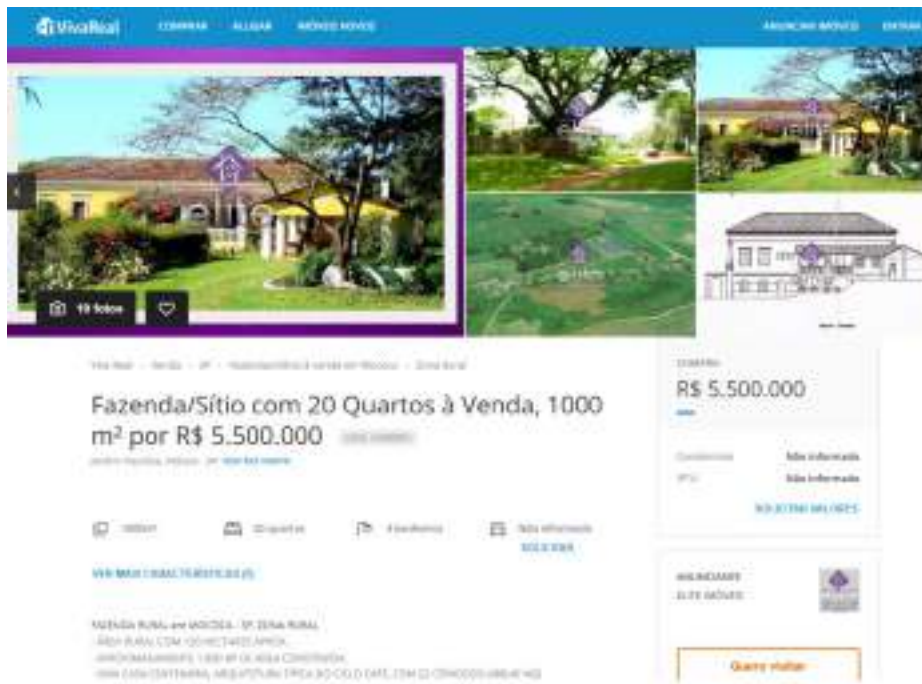
**COMPARATIVOS**

---

Comp1 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?_vt=ranking:default)

120 HECTARES - R\$ 5.500.000

ELITE IMÓVEIS - (11) 4411-9884 (11) 97190-4645



Comp 2 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?_vt=ranking:default)

12,10h - R\$ 550.000

Lairton Azevedo dos Santos - (11) 99786-0170 (11) 94766-2836



Comp3: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sao-jose-do-rio-pardo-fazenda-maravilhosa-a-venda-703026122>



31 alqueire(s) SP = 75,0200 hectare(s) - R\$ 3.550.000 - TucaNassif

**São José do Rio Pardo - Fazenda Maravilhosa a Venda**

**R\$ 3.550.000**

**TucaNassif**

Verificado com

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

**APROVEITE**

**R\$ 3.550.000**

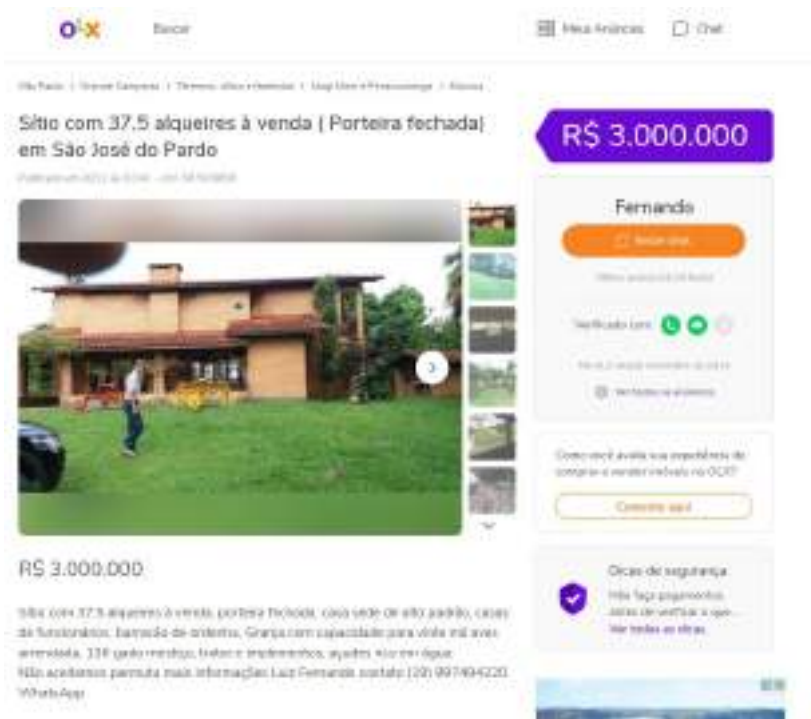
Fazenda Maravilhosa a Venda

Retiro de Leite Completo com 06 conjuntos completos, confinamento para 300 cabeças, granja de franco para 27 mil (moderna), granja para coelho, 10 represas de peixes, 02 poços artesanais, Apiário, 07 casas, Sede Nova com o total de 4.000 m² de construções, Plantação de Eucalipto, 03 Tratores, 18 implementos, Serralheria, Galpões, Oficina, Fábrica de Ração, Gado.

1-) Ao total São 31 Alqueires - Valor R\$ 130 mil (o alqueire)  
Valor Pedido era de - R\$ 4.050.000,00. (muita Beneficiária)  
\* Valor Atual é de R\$ 3.550.000,00

Comp 4 <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sitio-com-37-5-alqueires-a-venda-porteira-fechada-em-sao-jose-do-pardo-697976658>

37,5 alqueire SP = 90,7500 hectare(s) - R\$ 3.000.000 –  
Fernando - (19) 997494220



The screenshot shows a real estate listing on the 'ACTUAL inteligência' website. At the top, there are navigation icons for 'Buscar' and 'Início', and a 'Chat' button. The main heading reads 'Sítio com 37.5 alqueires à venda (Porteira fechada) em São José do Pardo'. A large purple box highlights the price 'R\$ 3.000.000'. Below this, the name 'Fernando' is displayed with a '27 dias online' badge. There are icons for WhatsApp, Telegram, and Facebook. A section titled 'Como você avalia sua experiência de compra e venda realizada no OCE?' has a 'Comente aqui' button. A 'Dicas de segurança' section advises not to pay before seeing the property. The listing includes a main photo of a house and a vertical strip of smaller images on the right. Below the photos, the price 'R\$ 3.000.000' is repeated, followed by a short description and contact details for Fernando at (19) 997494220 via WhatsApp.

**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CACONDE - SÃO PAULO

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 - X

MATRICULA Nº 4.399

DATA - 29 de outubro de 1986

IMÓVEL: Um sítio agrícola com a área superficial estimada conjuntamente em 13,40 ha (treze e quatro decenas e quarenta e seis centésimos) de terras em pastos e cultivados, situado na fazenda "Osório Chaves"...

F. 1.501

-R.L.-M-4.399- Concede, 29 de outubro de 1986. TRANSMISSÃO - MARCELO BENTOLINI, seu filho, dona ISADIA GOMES BENTOLINI, DAIRIO BENTOLINI e sua mulher, dona VIRGÍLIA BAILO BENTOLINI, todos qualificados na matrícula acima...

F. 1.502

Oficial De 19,90 Estado 10,77 Carteira 7,95

Selexo por averbação Nº 88-16-11/86

AV - 2 - M - 4.399 - Indisponibilidade. Promovido em 03/01/2014 - Processo nº 34.206. Dia 09 de abril de 2015. Nos termos do Mandado de averbação de 10 de junho de 2014...

AV - 3 - M - 4.399 - Alteração de Denominação Social. Promovido em 05/12/2016 - Processo nº 62.162. Dia 09 de dezembro de 2016. Nos termos do requerimento datado de 22 de novembro de 2016...

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos - Comarca de Conde - SP

12366-1-AA 048367

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAC20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

LIVRO Nº 2

...continua

como sede e o mesmo relativo do registro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas. Escritura Substituta de Fernando César Domingos Marilá.

Substituta de Mariana Helena de Carvalho Thomaz Cantarelli.

AV = 4 = M = 4.399 - Promissória

Protocolado em 03/11/2016 - Protocolo nº 42.973.

Em 09 de dezembro de 2016

Nos termos do requerimento datado de 15 de setembro de 2016, instruído com: (I) Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo datado de 24 de fevereiro de 2014 e Ata de AGO realizada em 31 de março de 2014, registrada na Jucesp sob nº 268.640/14-6; (II) Certidão Simplificada expedida em 18 de novembro de 2016 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo; (III) Instrumento Particular de Promissória expedido em Beteleros-SP datado de 17 de dezembro de 2015; e (IV) Cartório expedido em 17 de outubro de 2016 pelo Decretário Judicial I do Cartório da 2ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto-SP, João Fabiano Júnior, procedeu-se esta averbação para constar que em 09 de setembro de 2016 foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Expediente de Títulos de Crédito sob nº 1033014-36.2016.8.26.8506, que tem como requerente COOPERTRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.234.791/0001-91, e como executada a proprietária ITAQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outra. Valor da execução: R\$ 459.706,89 (cerca de quatrocentos e cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e seis reais e oitenta e nove centavos). Escritura Substituta de Fernando César Domingos Marilá.

Substituta de Mariana Helena de Carvalho Thomaz Cantarelli.

AV = 5 = M = 4.399 - Promissória

Protocolado em 10/11/2016 - Protocolo nº 42.126

Em 12 de dezembro de 2016

Nos termos do requerimento datado de 27 de julho de 2016, instruído com: (I) Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo datado de 24 de fevereiro de 2014 e Ata de AGO realizada em 31 de março de 2014, registrada na Jucesp sob nº 268.640/14-6; (II) Certidão Simplificada expedida em 22 de novembro de 2016 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo; (III) Instrumento Particular de Promissória expedido em Beteleros-SP datado de 17 de dezembro de 2015; e (IV) Cartório expedido em 1º de novembro de 2016 pelo Decretário Judicial I do Cartório da 2ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto-SP, João Fabiano Júnior, procedeu-se esta averbação para constar que em 21 de julho de 2016 foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Duplicata sob nº 1021999-82.2016.8.26.8506, que tem como requerente COOPERTRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.234.791/0001-91, e como executada a proprietária ITAQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outra. Valor da causa: R\$ 11.922.375,33 (onze milhões, novecentos e vinte e dois mil, quinhentos e sessenta e sete reais e trinta e três centavos). Escritura Substituta de Fernando César Domingos Marilá.

Substituta de Mariana Helena de Carvalho Thomaz Cantarelli.

AV = 6 = M = 4.399 - Indisponibilidade

Protocolado em 13/07/2017 - Protocolo nº 43.949

Em 03 de agosto de 2017

Nos termos do Requerimento Protocolado nº 201703.3211.00230286-1A-750 apresentado em 13 de julho de 2017 ao Conselho Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 68019582624/54916277 da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, procedeu-se esta averbação para constar a indisponibilidade dos bens de ITAQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74. Averbação realizada de acordo com o item 89A.2, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Escritura autorizada de Osvaldo Paes.

Substituta de Mariana Helena de Carvalho Thomaz Cantarelli.

Supra Esc. 11.





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
DA COMARCA DE CACONDE - SÃO PAULO**

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CACONDE - SP**

MATRÍCULA  
**4.399**

FICHA  
**01**

JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA - OFICIAL

CMS - CÓDIGO NACIONAL DE  
SERVENTIA N.º 123661

continuação da M-4.399, Livro 2-X, fls. 158.

**AV = 7 = M = 4.399 - Indisponibilidade**

Prenotado em 13/07/2017 - Protocolo nº 63.950

Em 03 de agosto de 2017

Nos termos do Comunicado Protocolo nº 201707.1211.00320287-LA-560 importado em 12 de julho de 2017 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00001513420164036127 da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, procede-se esta averbação para constar a indisponibilidade dos bens da ITAIQUARA ALIMENTOS S.A., CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74. Averbação realizada de acordo com o item 404.2, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Escrevente autorizada, *[assinatura]* /Julia Poli.

Substituta da Oficial, *[assinatura]* /MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI.

**AV = 8 = M = 4.399 - Premonição**

Prenotado em 09/08/2017 - Protocolo nº 64.150

Em 30 de agosto de 2017

Nos termos dos requerimentos datados de 18 de abril e 04 de agosto de 2017, instruídos com: I) Estatuto Social datado de 24 de fevereiro de 2014, Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 31 de março de 2014, registrada na JUCESP sob nº 206.640/14-6 e Ata de posse realizada em 16 de abril de 2014; II) Ficha Cadastral Simplificada expedida em 03 de agosto de 2017 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo; III) Cópia autenticada do Instrumento Particular de Procuração expedido em Bebedouro/SP datado de 23 de março de 2017; e IV) Certidão expedida em 16 de março de 2017 pelo Escrivão Judicial I do Cartório da 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP, Luis César Barreto Vicentini, procede-se esta averbação para constar que ~~foi distribuída~~ em 27 de setembro de 2016 e ~~admitida em juízo~~ a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécie de Título de Crédito nº 1035656-79.2016.8.26.0506, que tem como exequente COOPERCEMUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.236.791/0001-91, e como executada a proprietária ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outro, Valor da causa: R\$353.336,62 (trezentos e cinquenta e três mil trezentos e trinta e seis reais e sessenta e dois centavos). Escrevente autorizada, *[assinatura]* /Julia Poli.

Oficial, *[assinatura]* /JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA

**AV = 9 = M = 4.399 - Premonição**

Prenotado em 09/08/2017 - Protocolo nº 64.151

Em 30 de agosto de 2017

Nos termos dos requerimentos datados de 17 de novembro de 2016 e 04 de agosto de 2017, instruídos com: I) Estatuto Social datado de 24 de fevereiro de 2014, Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 31 de março de 2014, registrada na JUCESP sob nº 206.640/14-6 e Ata de posse realizada em 16 de abril de 2014; II) Ficha Cadastral Simplificada expedida em 03 de agosto de 2017 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo; III) Cópia autenticada do Instrumento Particular de Procuração expedido em Bebedouro/SP datado de 17 de dezembro de 2015; e IV) Certidão expedida em 27 de março de 2017 pelo Escrivão Judicial II do Cartório da Vara Única do Foro de Aguaí/SP, Fernando de Souza Plans Vasques, segue verso...

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Caconde - SP

12366-1-AA 048368





MATRÍCULA: **4.399** FICHA: **01**  
VERSO

...continuação.

procede-se esta averbação para constar que foi distribuída em 07 de novembro de 2016 e admitida em 08 de junho a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Duplicata sob nº 1002208-26.2016.8.26.0083, que tem como executante COOPERTRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MP nº 45.236.791/0001-91, e como executada a proprietária ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MP nº 72.131.321/0001-74 e outro. Valor da causa: R\$706.184,36 (setecentos e seis mil, cento e oitenta e quatro reais e trinta e seis centavos). Escrivente autorizada,  Júlia Poli.

Oficial,  JÚLIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA

---

AV - 10 - M - 4.399 - Indisponibilidade  
Prenotado em 20/10/2017 - Protocolo nº 64.824  
Em 17 de novembro de 2017

Nos termos do Comunicado Protocolo nº 201710.1917.00386049-LA-430 importado em 20 de outubro de 2017 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00005977820155020028 do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, procede-se esta averbação para constar a indisponibilidade do bem do ITAIQUARA ALIMENTOS S.A., CNPJ/MP nº 72.131.321/0001-74. Averbação realizada de acordo com o item 404.2, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Escrivente autorizada,  Maria Luiza de Assis.

Substituto da Oficial,  MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI.

---

AV - 11 - M - 4.399 - Cancelamento de Indisponibilidade  
Prenotado em 21/02/2018 sob o nº de ordem 65.863  
Em 22 de março de 2018

Nos termos do Comunicado Protocolo nº 201802.2115.00452101-TA-180 importado em 21 de fevereiro de 2018 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00005977820155020028 do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, procede-se esta averbação para CANCELAR a indisponibilidade inscrita na AV-10 desta matrícula. Escrivente autorizada,  Maria Luiza de Assis.

Escrivente Substituto,  GERNANDO CÉSAR DOMINGOS MARCELLI.

---

**CERTIDÃO**

A presente certidão autorizada por Processo Reprográfico: In-  
scrição de averbação nº 1. An. 10.015/1973, E.O.  
16.31-17/1973, expedida em conformidade com o original  
original.

Exemplar nº  José Carlos  
Diretor de Registro do Juízo

Ed. 14 - Cristina Junqueira - Escrivente

Controle:



Página: 0004/0004

50846

Av. Oficial...	R\$	30,69
Av. Estado...	R\$	8,72
Av. IPRESP...	R\$	5,97
Av. Reg. Civil...	R\$	1,62
Av. Trib. Just...	R\$	2,11
Av. Municipio...	R\$	1,53
Av. Min. Pùb...	R\$	1,47
Total.....	R\$	52,11

CERTIFICO que apresente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº: 4399, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 54209 de 07/07/2014 - Natureza INDISPONIBILIDADE, 63949 de 13/07/2017 - Natureza INDISPONIBILIDADE, 63950 de 13/07/2017 - Natureza INDISPONIBILIDADE. Caconde-SP, 28 de junho de 2018. Escrivente.

---

**Solicitante: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Proprietário: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7038**

**Endereço: Sítio Barra A – Tapiratiba – Caconde – SP.**

---



---

---

**INFORMAÇÕES GERAIS**

---

<b>SOLICITANTE</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
--------------------	--------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Sítio Barra A – Tapiratiba – Caconde – SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	4.8400 há
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

**CONSIDERAÇÕES**

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foi extraída da matrícula 19.750, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caconde / SP.

**VALORES APURADOS**

**VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

**VM = R\$ 137.068,00 (cento e trinta e sete mil e sessenta e oito reais)**

**VLF = R\$ 89.100,00 (oitenta e nove mil e cem reais)**



---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

**Laudo de Avaliação** segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2019** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e da **Parte 3: Imóveis Rurais da NBR 14653-3/2019** – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Conforme a Lei nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 e o Decreto nº 5.570, de 31 de Outubro de 2005 que relatam sobre a obrigatoriedade do Georreferenciamento do Imóvel Rural:

*“Esta Lei torna Obrigatório o Georreferenciamento do Imóvel objeto da Escritura para alteração nas matrículas, como mudança de titularidade, remembramento, desmembramento, parcelamento, modificação de área, quando passa a ser obrigatória para qualquer tipo de processo e exigida em todos os órgãos, sejam federais, estaduais ou municipais.”*

---

a) imediato para imóveis com área superior a mil hectares;

b) cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – 20/11/2008;

c) oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares – 20/11/2011.

O imóvel avaliando encontra-se na situação “c” e que por isso, caso venha a ocorrer alguma necessidade de alteração na matrícula, este custo não está inserido nos valores apurados neste Laudo.

**3 -** Conforme o Artigo 16, § 8º, com as demais disposições do Código Florestal (Lei nº 4.771/65, com a redação dada pela MP 2.166 - 67/2001) - **obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal (RL) à margem de matrícula do imóvel** e da recuperação das formas de vegetação nativa para se adequar aos limites percentuais legais, ainda que não haja mais na propriedade rural área florestal, campos gerais ou outra forma de vegetação nativa; Enquanto que a Área de Preservação Permanente (APP) é uma limitação administrativa à propriedade e não são levadas aos Registros Imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis, posto que a lei lhes dê a publicidade e a eficácia necessárias para o seu cumprimento por todos.

Foi considerado área de reserva legal no presente trabalho.

No presente caso, adotamos o “ **Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno.

---

**PREMISSAS**

---

**Determinação do Valor do Terreno (Terra Nua)**

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as multiplicações do valor unitário pelo índice agronômico adquirido.

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



---

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

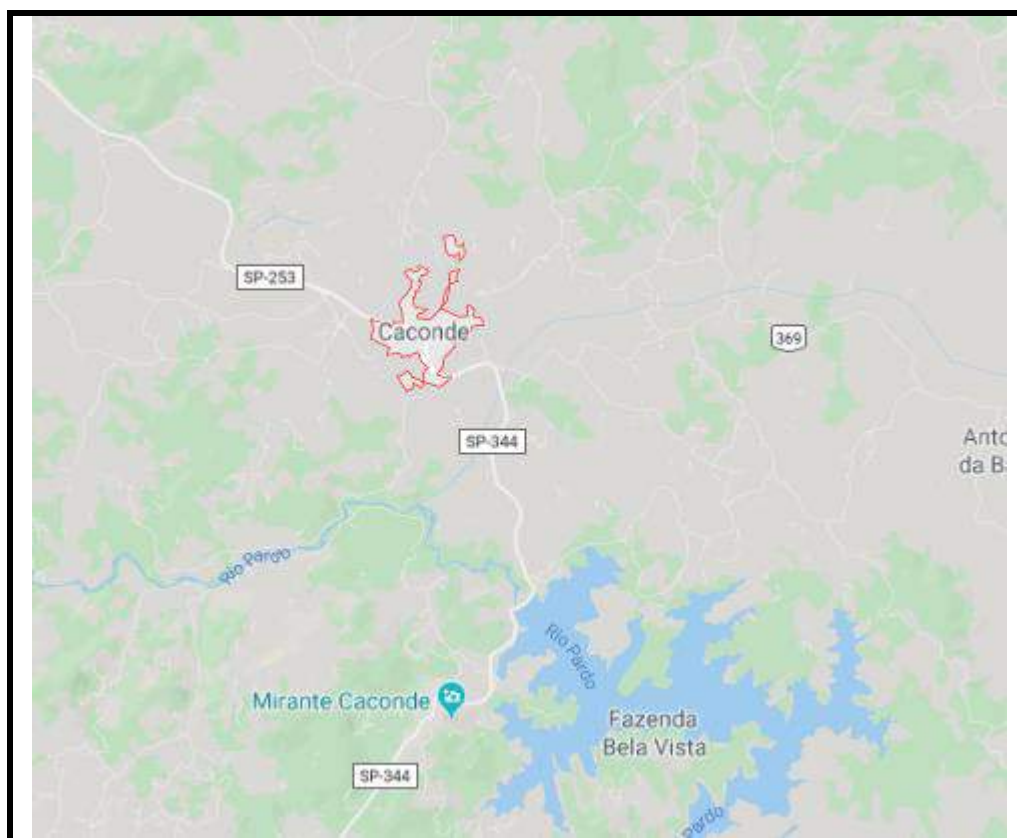
---

**Localização**

O imóvel em estudo localiza-se - Sítio Barra A – Tapiratiba – Caconde – SP.

**Ocupação da Circunvizinhança**

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação rural, ocupada por glebas rurais. A região possui infraestrutura básica, acesso por via vicinal em condições de tráfego regular.



- Mapa de Localização da Cidade -

---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-3 – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.*

*“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.*

*“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.*

**Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Origem dos fatores de Homogeneização	Estudo embasado em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>*a</sup>
<sup>*a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-3

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.

- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

**Tabela 5 - Enquadramento do Parecer segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.**

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Itens Obrigatórios</b>	Itens 2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-3

**Total atingindo 10 Pontos – Parecer enquadrado no Grau II.**



**Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-3

**Valor Calculado: 17% - Laudo Enquadrado em Grau III**

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do Imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-3/19.

---

**CONCLUSÃO**

---

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Dezembro/2019.

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 137.068,00 (cento e trinta e sete mil e sessenta e oito reais)****VLf = R\$ 89.100,00 (oitenta e nove mil e cem reais)**

**É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.**

São José dos Campos, 16 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
SOLINE FLEXA MARINHO  
CREA 600981020



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780



ECONOMISTA  
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO  
CORECON 3941

**COMPARATIVOS**



Comp1 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?_vt=ranking:default)

120 HECTARES - R\$ 5.500.000

ELITE IMÓVEIS - (11) 4411-9884 (11) 97190-4645



Comp2 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?_vt=ranking:default)

12,10h - R\$ 550.000

Lairton Azevedo dos Santos - (11) 99786-0170 (11) 94766-2836





**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**





**ACERTILHAÇÃO** AVALIAR esta averbação nos termos do ofício nº 178/2003 do Ministério da Fazenda Secretaria da Receita Federal, datado de 04 de agosto de 2003, tendo para efeito que o imóvel objeto da transação, assim, faz parte do registro de Bens e Direitos para financiamento relativos ao empreendimento Unim Inquenas de Açúcar e Alcool S.A. nos termos do que dispõe o parágrafo 5º do artigo 64 da lei nº 8.532 de 10 de Dezembro de 1997. Citeando: 21 de Agosto de 2003. O Oficial Interino Juiz Luis Henrique de Almeida.

AV - Inscrição Estadual - Prensado em 07/07/2014 - Processo nº 54.209.835 Co de agosto de 2014. Nos termos do Mandado de exibição de 11 de junho de 2014 expedido das atas da Ação Cautelar Interlocutória nº 019.14.006877-8, expedido em cumprimento à ordem da MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Poreciópolis, Dr. Patrícia Maria Oliveira Leite, na qual foi exarado o devido "cumpra-se" da MM Juiz de Direito desta Comarca de Cassidore, Dr. Carlos Alexandre Arbu Aguiar, praticado esta averbação para constar a nulidade do imóvel integrante desta transação de conteúdo da UNIM INQUENAS DE AÇÚCAR E ALCOOL S.A., CNPJ nº 07.111.513/0001-74, com sede na Fazenda Esquana, Município de Tapatubá SP. A averbação é realizada nos termos do artigo 206 da Lei 5.842/73 - Código de Processo Civil, Substituída do Oficial Mariana Helena de Carvalho Thomaz.

Sigilo - Foto 01



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CAÇONDE - SÃO PAULO

Rua Domingos Mazzari Sotrimo, 185, Centro - CEP 13.770-920 - CNPJ: 11.262.362/0001-79  
Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3524 / (19) 98225-9018  
Julia Rosset Picinin Arruda Vieira - Oficial

LIVRO DE TRANSCRIÇÕES

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAÇONDE - SP

TRANScrições: 19.750

FOLHA: 01

CLASSIFICAÇÃO: 19.750

CNS - CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDOR N° 423841

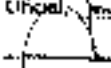
Transcrição de 1-19.750, Livro 10, fls. 201.

AV - 3 - T - 19.750 - Alteração de Denominação Social

Protocolado em 10/05/2016 - Protocolo n° 60.632

Em 29 de junho de 2016


Nos termos do requerimento datado de 21 de maio de 2016 instruído com: 1) o Diário Oficial Empresarial (São Paulo, 119 (931) datado de 21 de maio de 2009 e 02) a Junta Comercial Simplificada expedida em 23 de maio de 2016 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, procedeu-se esta averbação para constar que na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2009 no sede da Itaiquara de Açúcar e Alcool S.A., na Fazenda Itaiquara, no Município de Faprimbo/SP, ficou acordada a alteração de sua denominação para ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, mantendo-se a mesma sede e mesmo número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas

Oficial:  JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA

AV - 4 - T - 19.750 - Penhora onlipe

Protocolado em 06/09/2016 - Protocolo n° 61.250

Em 25 de agosto de 2016

Nos termos da Certidão de Penhora enviada eletronicamente em 09 de agosto de 2016 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca de Santa Cruz das Palmeiras/SP, emitida no auto de penhora de 01 de março de 2014, integrante dos autos de Execução Civil n° 0000116-59.2011.1.126.0538 que tem como exequente ABENÇUA RHO)NERGIA AGRON)INDUSTRIA LTDA., CNPJ/MF n° 06.252.816/0001-88 e como executada ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF n° 72.111.721/0001-74 procedeu-se esta averbação para constar que foi PENHORADA a propriedade do imóvel integrante desta transcrição de titularidade da executada, para assegurar o pagamento da importância de R\$53214.683,06. Depositário: Itaiquara Alimentos S.A. CNPJ/MF n° 72.111.721/0001-74, na pessoa de seu patrono Edson Ferrero da Silva Lemes Escrevente Autorizado.  Fernando César Domingos Marcolli.

Oficial:  JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA

AV - 5 - T - 19.750 - Perceiração

Protocolado em 03/11/2016 - Protocolo n° 62.071

Em 09 de dezembro de 2016

Nos termos do requerimento datado de 15 de setembro de 2016, instruído com: 1) Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo datado de 24 de fevereiro de 2014 e Ata de AGEI realizada em 31 de março de 2014, registrada na Jucesp sob n° 206.640/14-6, 02) Cartório Simplificada expedida em 18 de novembro de 2016 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Assinatura

Página 1 de 049

108337




TRANSCRIÇÃO


19.750

CÓDIGO

01

## CONTINUAÇÃO


III) Instrumento Particular de Procuração expedido em Borebunho-SP datado de 17 de dezembro de 2015, e IV) Certidão expedida em 1º de outubro de 2016 pelo Escrevê Judicial I do Cartório da 2ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto-SP, Luiz Felipe Júnior, proferida em esta averbação para constar que em 09 de setembro de 2016 foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Lítulos de Crédito sob nº 1035014-36.2016.8.26.0506, que tem como exequente COOPERTRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.236.701/0001-91, e como executada a proprietária ITAQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.311/0001-74 e outra. Valor da causa: R\$ 659.766,89 (um milhão, seiscentos e cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e oito reais e oitenta e nove centavos). Escrivente Substituto:  Fernando César Domingos Marcell.


Substituto de Oficial:  MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI.

AV = 6 + T = 19.750 - Disponibilidade

Procedido em 10/11/2016 - Protocolo nº 62.120

Em 12 de dezembro de 2016

Nos termos do requerimento estado de 27 de julho de 2016, instruído com: I) Estausa Social registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo datada de 24 de fevereiro de 2014 e Ata do AGO realizada em 11 de março de 2014, registrada na Juceesp sob nº 206.640/14-6, II) Custódia Simplificada expedida em 22 de novembro de 2016 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, III) Instrumento Particular de Procuração expedido em Borebunho-SP datado de 17 de dezembro de 2015, e IV) Certidão expedida em 1º de novembro de 2016 pelo Escrevê Judicial I do Cartório da 2ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto-SP, Luis César Ferrero Vicentini, proferida em esta averbação para constar que em 21 de julho de 2016 foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial Duplizada sob nº 1025399-92.2015.8.26.0506, que tem como exequente COOPERTRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.236.701/0001-91, e como executada a proprietária ITAQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.311/0001-74 e outra. Valor da causa: R\$ 1.922.571,37 (um milhão, novecentos e vinte e dois mil, quinhentos e setenta e três reais e trinta e três centavos). Escrivente Substituto:  Fernando César Domingos Marcell.

Substituto de Oficial:  MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI

AV = 7 + T = 19.750 - Indisponibilidade

Procedido em 13/07/2017 - Protocolo nº 83.949

Em 05 de agosto de 2017

Nos termos do Comunicado Protocolo nº 20.387 1211.00020286-1A-750 importado em 12 de julho de 2017 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao: autos nº 00019582620154036127 da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, procedeu-se esta averbação Spe nº 1402.







---

**Solicitante: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Proprietário: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7039**

**Endereço: Fazenda Estreito – São José do Rio Pardo – SP.**

---



---

**INFORMAÇÕES GERAIS**

---

<b>SOLICITANTE</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
--------------------	--------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Fazenda Estreito – São José do Rio Pardo – SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	2,4200 há
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

**CONSIDERAÇÕES**

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraída da Certidão de Inteiro Teor da matrícula 6.263 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Pardo – SP

**VALORES APURADOS**

**VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

**VM = R\$ 68.535,00 (sessenta e oito mil, quinhentos e trinta e cinco reais)**

**VLF = R\$ 44.550,00 (quarenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta reais)**

---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

**Laudo de Avaliação** segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2019** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e da **Parte 3: Imóveis Rurais da NBR 14653-3/2019** – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Conforme a Lei nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 e o Decreto nº 5.570, de 31 de Outubro de 2005 que relatam sobre a obrigatoriedade do Georreferenciamento do Imóvel Rural:

*“Esta Lei torna Obrigatório o Georreferenciamento do Imóvel objeto da Escritura para alteração nas matrículas, como mudança de titularidade, remembramento, desmembramento, parcelamento, modificação de área, quando passa a ser obrigatória para qualquer tipo de processo e exigida em todos os órgãos, sejam federais, estaduais ou municipais.”*

---



a) imediato para imóveis com área superior a mil hectares;

b) cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – 20/11/2008;

c) oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares – 20/11/2011.

O imóvel avaliando encontra-se na situação “c” e que por isso, caso venha a ocorrer alguma necessidade de alteração na matrícula, este custo não está inserido nos valores apurados neste Laudo.

**3** - Conforme o Artigo 16, § 8º, com as demais disposições do Código Florestal (Lei nº 4.771/65, com a redação dada pela MP 2.166 - 67/2001) - **obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal (RL) à margem de matrícula do imóvel** e da recuperação das formas de vegetação nativa para se adequar aos limites percentuais legais, ainda que não haja mais na propriedade rural área florestal, campos gerais ou outra forma de vegetação nativa; Enquanto que a Área de Preservação Permanente (APP) é uma limitação administrativa à propriedade e não são levadas aos Registros Imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis, posto que a lei lhes dê a publicidade e a eficácia necessárias para o seu cumprimento por todos.

Foi considerado área de reserva legal no presente trabalho.

No presente caso, adotamos o “ **Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno.

---

## PREMISSAS

---

### **Determinação do Valor do Terreno (Terra Nua)**

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as multiplicações do valor unitário pelo índice agronômico adquirido.

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

---

## CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

---

### Localização

O imóvel em estudo localiza-se Fazenda Estreito – São José do Rio Pardo – SP.

### Ocupação da Circunvizinhança

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação rural, ocupada por glebas rurais. A região possui infraestrutura básica, acesso por via vicinal em condições de tráfego regular.



- Mapa de Localização da Cidade -



---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-3 – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.*

*“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.*

*“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.*

---

**Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Origem dos fatores de Homogeneização	Estudo embasado em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>*a</sup>
<sup>*a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-3

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.

- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

**Tabela 5 - Enquadramento do Parecer segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.**

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Itens Obrigatórios</b>	Itens 2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-3

**Total atingindo 10 Pontos – Parecer enquadrado no Grau II.**

**Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-3

**Valor Calculado: 17% - Laudo Enquadrado em Grau III**

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do Imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-3/19.

---

**CONCLUSÃO**

---

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Dezembro/2019.

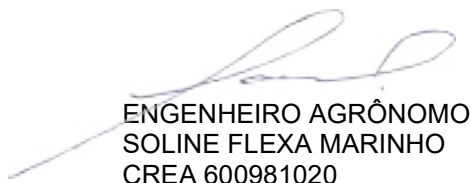
**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 68.535,00 (sessenta e oito mil, quinhentos e trinta e cinco reais)****VLF = R\$ 44.550,00 (quarenta e quatro mil, quinhentos e cinquenta reais)**

**É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.**

São José dos Campos, 16 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
SOLINE FLEXA MARINHO  
CREA 600981020



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780



ECONOMISTA  
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO  
CORECON 3941



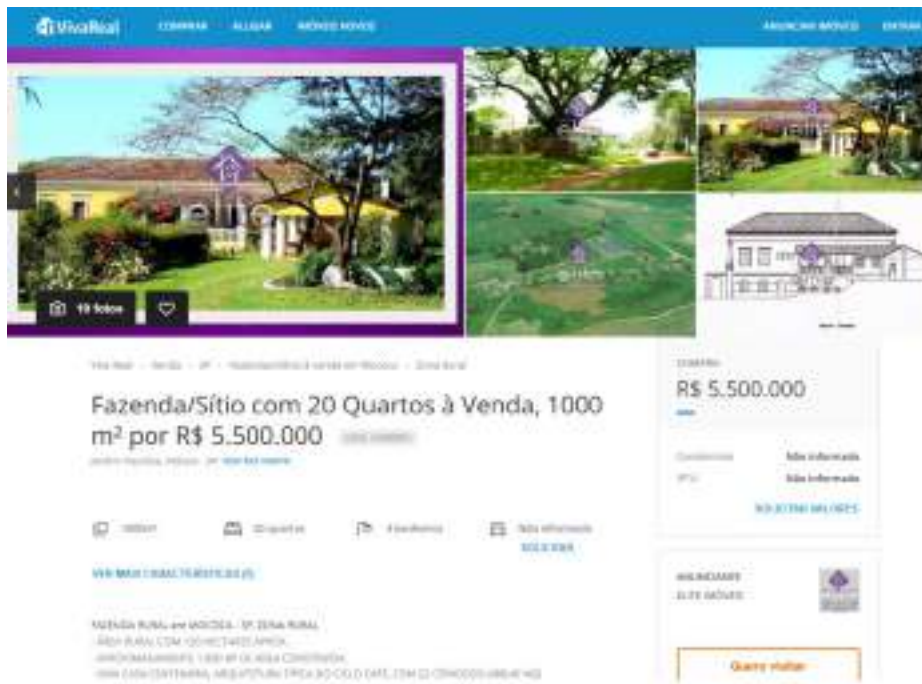
**COMPARATIVOS**

---

Comp1 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?_vt=ranking:default)

120 HECTARES - R\$ 5.500.000

ELITE IMÓVEIS - (11) 4411-9884 (11) 97190-4645



Comp 2 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?_vt=ranking:default)

12,10h - R\$ 550.000

Lairton Azevedo dos Santos - (11) 99786-0170 (11) 94766-2836



Comp3: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sao-jose-do-rio-pardo-fazenda-maravilhosa-a-venda-703026122>

31 alqueire(s) SP = 75,0200 hectare(s) - R\$ 3.550.000 - TucaNassif

**São José do Rio Pardo - Fazenda Maravilhosa a Venda**

Fazendas em 6791 - 69708 - 698 - 701000120

**R\$ 3.550.000**

**Fazenda Maravilhosa a Venda**

Retiro de Leite Completo com 06 conjuntos completos, confinamento para 300 cabeças, granja de franco para 27 mil (moderna), granja para coelho, 10 represas de peixes, 02 poços artesanais, Apiário, 07 casas, Sede Nova com o total de 4.000 m² de construções, Plantação de Eucalipto, 03 Tratores, 18 implementos, Serralheria, Galpões, Oficina, Fábrica de Ração, Gado.

1-) Ao total São 31 Alqueires - Valor R\$ 130 mil (o alqueire)  
Valor Pedido era de - R\$ 4.050.000,00. (muita Beneficiária)  
\* Valor Atual é de R\$ 3.550.000,00

Comp 4 <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sitio-com-37-5-alqueires-a-venda-porteira-fechada-em-sao-jose-do-pardo-697976658>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCA20700210210. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.



37,5 alqueire SP = 90,7500 hectare(s) - R\$ 3.000.000 –  
Fernando - (19) 997494220

**Sítio com 37.5 alqueires à venda (Porteira fechada) em São José do Pardo**

**R\$ 3.000.000**

**Fernando**  
27 Anos

Verificado com

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis no OCE?

**Dicas de segurança**  
NÃO faça pagamentos antes de verificar a qualidade todos os itens.

R\$ 3.000.000

Sítio com 37,5 alqueires à venda, porteira fechada, área sede de alto padrão, casas de funcionários, fazenda de criação, granja com capacidade para vinda até aves avícolas, 33F granja reprodutores e implementos, sistemas Klom e água. Não aceitamos nenhuma mais informações. Luiz Fernando, contato: (19) 997494220. WhatsApp

**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498  
CNPJ: 18.386.393/0001-89

**CERTIDÃO**

Oficial do Registro de Imóveis desta  
Comarca de São José do Rio Pardo, Estado  
de São Paulo, na forma da lei, etc.

Protocolo nº 34.694

**CERTIFICO** e dou fê, a pedido verbal da  
pessoa interessada, que revendo nesta Serventia, o livro 3-F, de Transcrição das  
Transmissões, deles, às folhas 01vº02, verificou constar a transcrição do teor seguinte:

**Número de Ordem e da Transcrição Anterior:** 6.236 (Transcrição Anterior n.º 6.091,  
L.º 3-F);

**Data:** 08 de fevereiro de 1946;

**Circunscrição:** São José do Rio Pardo;

**Denominação ou Rua e Número:** Estreito;

**Características e Confrontações:** 24.200 metros quadrados, ou um alqueire de terra no  
lugar denominado "Estreito" à margem esquerda do Rio Pardo, neste município,  
confrontando de um lado com o mesmo rio e nos demais com sucessores de Simeão  
Procópio Machado;

**Nome, Domicílio e Profissão do Adquirente:** Uzina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A,  
com sede em Tapiratiba, ex-Itaiquara da comarca de Caconde, representado pelo diretor  
Dr. João Bravo Caldeira;

**Nome, Domicílio e Profissão do Transmitente:** Sociedade Anônima "Stadosa", em  
liquidação, com sede na Capital, representado pelo Dr. José da Costa Machado de Souza;

**Título:** Cessão de Direitos;

**Forma do Título, Data e Serventuário:** Escritura Pública de 28/12/1945 das Notas do  
11º Tabelião da Capital;

**Valor do Contrato:** Cr\$ 4.000,00;

**Condições do Contrato:** As do título;

Página 1 de 3

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos,  
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

154370

12369-5-AA

12369-5-AA-154370

- Averbações: Av.01** – Por Escritura Pública de financiamento com garantia hipotecária, lavrada em 21 de junho de 1949, pelo 1º Tabelião desta cidade, o imóvel objeto desta transcrição ficou hipotecado ao Banco do Brasil S/A com sede no Rio de Janeiro, conforme, Inscrição nº 426 do L.º 2 de Inscrição Hipotecária, em 23 de junho de 1949. São José do Rio Pardo, 23 de junho de 1949; Oficial Substituto: Paulo de Paiva Ferreira da Silva. (Cancelada em 22.10.56).
- Av. 02 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** – Conforme “Relatório de Consulta de Indisponibilidade”, Protocolo nº 201707.1211.00320286-IA-750, de 12/07/2017, e data do pedido de 12/07/2017, com base no processo nº 00019582620154036127, da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 12 do Provimento 13/2012 da CGJ/SP, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.**, CNPJ nº 72.111.321/0001-74, Protocolo nº 164.293, de 13/07/2017. São José do Rio Pardo, 19 de julho de 2017. Oficial Substituta: Patrícia Lemes da Silva Costa Pereira.
- Av. 03 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme “Relatório de Consulta de Indisponibilidade”, Protocolo nº 201707.1211.00320287-IA-560, de 12/07/2017, e data do pedido de 12/07/2017, com base no Processo nº 00001513420164036127, da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, nos termos do parágrafo 3º do artigo 12, do Provimento 13/2012 da CGJ/SP, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.**, CNPJ: 72.111.321/0001-74. Protocolo nº 164.294, de 13/07/2017. São José do Rio Pardo, 19 de julho de 2017. Oficial Substituta: Patrícia Lemes da Silva Costa Pereira.
- Av. 04 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme “Relatório de Consulta de Indisponibilidade”, Protocolo nº 201710.1917.00386049-IA-430, de 20/10/2017 e data do pedido de 19/10/2017, com base no processo nº 00005977820155020028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região nos termos do parágrafo 3º, do artigo 12, do Provimento 13/2012 da CGJ/SP, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.**, CNPJ: 72.111.321/0001-74 – Protocolo nº 165.505, de 23/10/2017. São José do Rio Pardo, 27 de outubro de 2017. Oficial Substituta, Daniela de Souza Dias Lourencini.
- Av. 05 – PROTOCOLO Nº 166.883 – LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE – AV. 04** – Em conformidade com “Relatório de Consulta de Indisponibilidade” – Protocolo de Cancelamento nº 201802.2115.00452101-TA-180, de 22/02/2018 e data de cancelamento de 21/02/2018, com base no Processo nº 00005977820155020028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, procede-se a presente averbação para constar que fica **CANCELADA** a Indisponibilidade de Bens, objeto da Averbação nº 04 (quatro) desta transcrição, em nome de **ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.**, CNPJ nº 72.111.321/0001-74. São José do Rio Pardo, 26 de fevereiro de 2018. Oficial Substituta: Daniela de Souza Dias Lorencini.
- Av.06 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme “Relatório de Consulta de Indisponibilidade”, Protocolo nº 201905.2411.00815270-IA-430, de 24/05/2019, e data do pedido de 24/05/2019, com base no Processo nº 00106174420185030110, da 31ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 12, do Prov. 13/2012 da CGJ/SP, verifica-se que foi decretada a **indisponibilidade dos bens** de **ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.**, CNPJ nº 72.111.321/0001-74. Protocolo nº



172.443, de 27/05/2019. São José do Rio Pardo, 28 de maio de 2019. Selo Digital: 1236953E1000000001574901S. Escrevente: Daniel Luiz Rodrigues Junior  
-Av.07 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Conforme "Relatório de Consulta de Disponibilidade". Protocolo n.º 201910.0215.00950382-1A-809, de 03/10/2019, e data do pedido de 02/10/2019, com base no Processo n.º 00105449520185030070, da 1.ª Vara do Trabalho de Passos/MG, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 12, do Prov. 13/2012 da CGJ/SP, verifica-se que foi **decretada a indisponibilidade dos bens de ITAIQUARA ALIMENTOS S.A, CNPJ n.º 72.111.321/0001-74**. Protocolo n.º 173.990, de 07/10/2019. São José do Rio Pardo, 08 de outubro de 2019. Selo Digital: 1236953E10000000026591014. Escrevente: Daniel Luiz Rodrigues Junior.

O Oficial: Paulo Ferreira da Silva.

**NADA MAIS.** O referido é verdade e dou fé.  
Oficial de Registro de Imóveis. São José do Rio Pardo, 02 de dezembro de 2019.  
Emolumentos: R\$ 31,68; Estado: R\$ 9,00; SEFAZ: R\$ 6,16; Reg. Civil: R\$ 1,67; Trib. Just: R\$ 2,17; Município: R\$ 1,27; Ministério Público: R\$ 1,52. **Total: R\$ 53,47.**  
Eu, Adriana Martins Lofrano (Adriana Martins Lofrano), Escrevente, digitei, conferi, subscrevi e assino.



*Adriana Martins Lofrano*  
**ADRIANA MARTINS LOFRANO**  
**ESCREVENTE**

1236953C3000000003286219M

**NOTA:** A presente certidão de ônus reais ostenta prazo de validade de 30 (trinta) dias, para efeitos exclusivamente notariais.



EM BRANCO

---

**Solicitante: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Proprietário: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Tipo: Imóvel Urbano**

**Laudo Técnico Nº 20 7040**

**Endereço: Rua Lucindo Barreto, 366 – Igarai - SP.**

---



---



---

**INFORMAÇÕES GERAIS**


---

<b>SOLICITANTE</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
--------------------	--------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Rua Lucindo Barreto, 366 – Igarai - SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Urbano
<b>Área de Terreno:</b>	3132,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Proprietário:</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado – Valor de Liquidação Forçada
<b>Data base:</b>	Dezembro/2019

**CONSIDERAÇÕES**

*1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Matrículas 3131 do Cartório de Registro de Imóveis - Comarca Mococa - SP.*

**VALORES APURADOS**

**VALOR DE MERCADO – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

**VM = R\$ 1.190.000,00 (um milhão, cento e noventa mil reais)**

**VLF = R\$ 775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais)**

---



---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

**Laudo Técnico** segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2011** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

No presente caso, adotamos o **“Método evolutivo”** para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo **“Método comparativo direto de dados de mercado”** e o valor das edificações e benfeitorias pelo **“Método da quantificação de custo”**.

---

---

## PREMISSAS

---

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

### **Valor de Mercado**

*“É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Ou seja, corresponde à:

*“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”*

### **Valor das Edificações**

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

$F = R + K * (1 - R)$ , onde:

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heideck - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heideck, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

---

---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.*

*“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.*

*“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.*

**Tabela 3 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-2

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
  - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
  - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
  - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 4 a seguir:

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

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

**Total atingindo 8 Pontos – Laudo enquadrado no Grau II.**



**Tabela 11 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

**Valor Calculado: 9% - Laudo Enquadrado em Grau III**

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2/11.

**Terreno:**

Item	Área (m <sup>2</sup> )	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)
<b>Terreno</b>	<b>3.132,00</b>	<b>320,90</b>	<b>1.005.064,52</b>
		Fator de Comercialização	1,00
<b>Valor de Mercado</b>			<b>1.005.064,52</b>
<b>Valor de Liquidez</b>	F. Deságio	0,65	<b>653.291,94</b>

**HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS**

Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	1.083,00	400.000,00	-	332,41	1,00	1,000	1,00	1,11	1,00	1,00	1,11	369,34
2	0,90	260,00	106.000,00	-	366,92	1,00	0,990	0,95	1,00	1,00	1,00	0,94	345,78
3	0,90	675,00	210.000,00	-	280,00	1,00	0,980	0,97	1,00	1,00	1,00	0,95	266,24
4	0,90	420,00	160.000,00	-	342,86	1,00	0,990	0,95	1,00	1,00	1,00	0,94	323,10
5	0,90	315,00	100.000,00	-	285,71	1,00	1,098	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	300,04

Tratamento Estatístico			
Nº Elementos: 5		Nº Elementos Saneados: 5	Valor do Imóvel
Somatório 1.604,56		Soma Saneada: 1.604,51	Terreno 3.132,00 Unitário
Média: 320,91		Média Saneada: 320,90	Homogeneizado: 320,90
Limite Inferior: 224,64		<b>Desvio Padrão: 39,98</b>	Unitário Adotado: 320,90
Limite Superior: 417,18			<b>R\$</b>
		t. student 1,5332	Valor do Terreno: <b>1.005.064,52</b>
		Intervalo de Confiabilidade Inferior 293,49 -9%	<b>Valor de Mercado</b> <b>R\$ 1.005.060,00</b>
		Intervalo de Confiabilidade Superior 348,31 9%	

**Terreno, Edificações e Benfeitorias:**

Cod.	Item	Descrição	Área m²	R <sub>a</sub> N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
	<b>Terreno</b>		<b>3.132,00</b>			<b>320,90</b>									<b>1.005.064,52</b>	<b>1.005.064,52</b>
	<b>Edificações</b>															
CSMe	1	Edificação	165,00	1.432,92	1,056	1.513,16	30,00	70,00	40,00	43%	a	0,693	0,754	1.140,93	249.671,98	188.252,67
	<b>Total Edificações</b>		<b>165,00</b>												<b>249.671,98</b>	<b>188.252,67</b>
	<b>Total Custos</b>														1.254.736,50	1.193.317,20
	<b>Valor de Mercado</b>													<b>Fator de Comercialização</b>	<b>1,00</b>	<b>1.193.317,20</b>
	<b>Valor de Liquidez</b>													<b>Fator Desagio Liquidez</b>	<b>0,65</b>	<b>775.656,18</b>

---

**CONCLUSÃO**

---

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Dezembro de 2019.

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 1.190.000,00 (um milhão, cento e noventa mil reais)****VLf = R\$ 775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais)**

É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.

São José dos Campos, 16 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780



**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

MATRÍCULA  
3.131

FOLHA  
183

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

M O C O C A  
LIVRO N. 2 - 0 REGISTRO GERAL

UMA CASA DE MORADIA, construída de tijolos e coberta de telha, situada no Distrito de Igarai, deste município e comarca, com frente para a RUA LUCINDO BARRETO, nº 366, com o seu respectivo terreno medindo - inclusive o espaço ocupado pela construção - 54,00 metros de frente, tendo . . 58,00 metros na confrontação com José de Castro, 53,00 metros na confrontação com herdeiros de Leonídio José Vicente e 54,00 metros de fundos. = PROPRIETÁRIOS: = DR. JOÃO BRAVO CALDEIRA, médico e industrial, sua mulher IRIA DE FIGUEIREDO CALDEIRA, de ler; e, PAULO DE BARROS WHITAKER, agricultor, e sua mulher GENOVEVA DE FIGUEIREDO WHITAKER, de ler, brasileiros, - residentes e domiciliados na Fazenda Itaiquara, município de Tapiratiba, - comarca de Caconde, deste Estado. = TÍTULO ADQUISITIVO: = 8.821, do livro - 3-A. = O referido é verdade e dou fé. = Mococa, 20 de março de 1980. Eu, *Sua Srgia Benati*, oficial maior, a datilografar e subscreví. -

M-1-3.131 : - Mococa, 20 de março de 1980. Por escritura pública de "Venda e Compra" lavrada nas notas do Tabelião do 1º Ofício deste cidade, no livro nº 107, às fls. 170 vs, em data de 29 de dezembro de 1967, o imóvel constante da presente Matrícula foi adquirido pela autorgada compradora USINA ITAIQUARA DE AÇUCAR E ALCOOL S.A., com sede em Itaiquara, município de Tapiratiba, comarca de Caconde, deste Estado, inscrita na CGC. - sob o nº 72.111.321/0001-74, em virtude de compra que a mesma faz dos proprietários acima citados e qualificados, compra essa pelo preço certo e ajustado de 3500,00 (outras mil e quinhentas cruzeiros), em condições. = O referido é verdade e dou fé. Eu, *Sua Srgia Benati*, oficial maior, a datilografar e subscreví. -

AV-2-3.131 : = Mococa, 25 de Julho de 2017.

Conforme Ordem datada de 12 de julho de 2017, extraída do processo nº 00019582620154036127, do Juízo de Direito da 1.ª Vara Federal de São João da Boa Vista SP, foi determinada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. O Oficial de Registro de Imóveis *Sua Srgia Benati*.

AV-3-3.131 : = Mococa, 25 de Julho de 2017.

Conforme Ordem datada de 12 de julho de 2017, extraída do processo nº 0001513420164036127, do Juízo de Direito da 1.ª Vara Federal de São João da Boa Vista SP, foi

continua na verso

MATRICULA

3.131

FOLHA

183

VERSO

determinada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Sérgio Paesat*.

**AV-4-3.131** : = Mococa, 07 de Novembro de 2017.

Conforme Ordem datada de 19 de outubro de 2017, extraída do processo n.º 00005977820155020025, do Juiz do Trabalho da 2.ª Região, foi determinada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Sérgio Paesat*.

**AV-5-3.131** : = Mococa, 27 de Fevereiro de 2018.

Conforme Ordem datada de 21 de fevereiro de 2018, extraída do processo n.º 00005977820155020028, do Tribunal Superior do Trabalho da 2.ª Região, foi determinado o cancelamento da indisponibilidade a que se refere o **AV-4**. O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Sérgio Paesat*.

**AV-6-3.131** = Mococa, 10 de Junho de 2019.

Conforme Ordem datada de 24 de maio de 2019, extraída do processo n.º 00106174420185030110, do Juiz da Vara do Trabalho da 3.ª Região de Belo Horizonte, foi determinada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Sérgio Paesat*.

**AV-7-3.131** : = Mococa, 03 de Outubro de 2019.

Conforme Ordem datada de 02 de outubro de 2019, extraída do processo n.º 00105449520185030070, do Juiz da Vara do Trabalho da 3.ª Região de MG – (1.ª Vara do Trabalho de Passos – MG), foi determinada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula. A 1.ª Preposta Substituta: *Luiz Sérgio Paesat*.

**AV-8-3.131** : = Mococa, 02 de Dezembro de 2019.

MATRÍCULA  
3.131

FOLHA  
183

**Oficial de Registro de Imóveis**

MOCOCA

LIVRO Nº 2 - D

REGISTRO GERAL

Conforme Ordem datada de 26 de novembro de 2019, extraída do processo n.º 00105449520185030070, do Tribunal Superior do Trabalho da 3.ª Região, foi determinado o cancelamento da indisponibilidade a que se refere o AV-7. O Oficial de Registro de Imóveis *[Assinatura]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCA20700210210. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.



---

**Solicitante: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Proprietário: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Tipo: Imóvel Urbano**

**Laudo Técnico Nº 20 7041**

**Endereço: Rua Comendador Bastos – Subdistrito de Santo Antonio –  
Salvador - BA.**

---



**INFORMAÇÕES GERAIS**

<b>SOLICITANTE</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
--------------------	--------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Rua Comendador Bastos – Subdistrito de Santo Antonio – Salvador - BA.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Urbano
<b>Área de Terreno:</b>	525,50 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída</b>	284,70 m <sup>2</sup>
<b>Proprietário:</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado – Valor de Liquidação Forçada
<b>Data base:</b>	Dezembro/2019

**CONSIDERAÇÕES**

*1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Matrículas 38642 do Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Salvador - BA.*

**VALORES APURADOS**

**VALOR DE MERCADO – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

**VM = R\$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais)**

**VLF = R\$ 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)**

---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

**Laudo Técnico** segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2011** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

No presente caso, adotamos o **“Método evolutivo”** para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo **“Método comparativo direto de dados de mercado”** e o valor das edificações e benfeitorias pelo **“Método da quantificação de custo”**.

---

---

## PREMISSAS

---

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

### **Valor de Mercado**

*“É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Ou seja, corresponde à:

*“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”*

### **Valor das Edificações**

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

$F = R + K * (1 - R)$ , onde:

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heideck - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heideck, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

---



---

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

---

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.*

*“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.*

*“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.*

**Tabela 3 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>*a</sup>
<p><sup>*a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>					

Fonte: NBR 14653-2

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
  - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
  - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
  - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 4 a seguir:

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

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

**Total atingindo 8 Pontos – Laudo enquadrado no Grau II.**

**Tabela 11 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

**Valor Calculado: 10% - Laudo Enquadrado em Grau III**

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2/11.

**Terreno:**

Item	Área (m <sup>2</sup> )	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)
<b>Terreno</b>	<b>525,00</b>	<b>564,56</b>	<b>296.394,89</b>
		Fator de Comercialização	1,00
<b>Valor de Mercado</b>			<b>296.394,89</b>
<b>Valor de Liquidez</b>	F. Deságio	0,65	<b>192.656,68</b>





**Terreno, Edificações e Benfeitorias:**

Cod.	Item	Descrição	Área m²	R <sub>0</sub> N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
	<b>Terreno</b>		<b>525,00</b>			<b>564,56</b>									<b>296.394,89</b>	<b>296.394,89</b>
	<b>Edificações</b>															
GMMe	1	Edificação	284,70	1.432,92	1,326	1.900,05	30,00	80,00	50,00	38%	C	0,719	0,775	1.472,92	540.944,78	419.340,39
	<b>Total Edificações</b>		<b>284,70</b>												<b>540.944,78</b>	<b>419.340,39</b>
	<b>Total Custos</b>														837.339,67	715.735,28
	<b>Valor de Mercado</b>													<b>Fator de Comercialização</b>	<b>1,00</b>	<b>715.735,28</b>
	<b>Valor de Liquidez</b>													<b>Fator Desagio Liquidez</b>	<b>0,65</b>	<b>465.227,93</b>

---

**CONCLUSÃO**

---

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Dezembro de 2019.

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais)****VLFF = R\$ 465.000,00 (quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)**

É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.

São José dos Campos, 16 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780

**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**







PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE São Paulo - São Paulo



T. M. MARCELINO  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
Câmara de Direito Real  
12 de Junho de 2020  
Sala 1049  
Sala de Audiências  
Sala de Julgamento

CRISTIAN SU - Volante Imobiliária Regularizada, Auxiliar //

PODER JUDICIÁRIO

do Segundo Ofício de Registros de Imóveis e Hipotecas do Cartório de  
de Capital, sob nova data, à margem da transcrição do número 46.400  
à fls. 05 do livro 3-A-P, foi averbada a averbação de JÚDICO de  
número 11 (onze) de parte a 25.508 de inscrição municipal, situada  
em Condomínio Bairro, no sub-districto dos Bercos, Santa Capital, na  
da URNA IMOBILIÁRIA DE AQUARÉ ALCOOL S.A., estabelecida neste cartó-  
rio, adquirida por nome do senhor LAUREL SCHULTZ DA SILVA e sua  
partes senhor Sr. ISABEL DIAS DA SILVA, com firma de escritura pú-  
blica de 07 de julho de 1972, lavrada nos autos de Habilitação Específica  
Arquivo Imobiliário, nos autos a transcrição feita no terreno respecti-  
vo, com a ligação da matrícula de número 2 (duas) de parte a 88.873 //  
de inscrição municipal, também situada à em Condomínio Bairro, no  
sub-districto dos Bercos, de propriedade de URNA IMOBILIÁRIA DE AQUARÉ  
E ALCOOL S.A., que a adquiriu por nome do senhor CARLOS ALBERTO  
F. BERNHARDT, com firma de escritura pública de 12 de agosto de 1967, lavrada nos  
autos de Habilitação Específica, nos autos de Habilitação Específica, registrada no  
de Ofício à fls. 192 do livro 3-A-1, sob número 38.642, à margem da  
qual foi também averbada uma ocorrência, em virtude, em virtude de  
CARTÃO, passando a constituir os únicos FUNDOS com os números 9/11,  
situada sobre os terrenos de fronteira, por enquanto a área entre o muro  
contíguo da frente e fundo pelo lado direito a escritura sobre  
de frente e fundo pelo lado esquerdo, limitando-se com muro de di-  
versos, totalizando o terreno que é formado à segunda inscrição, sui-  
generis e visto a área entre os muros e o muro contíguo que  
medida (335,50m²), com uma área construída de 284,70m² e área li-  
vre e desobrigada de 241,80m², compreendendo dita parcela, entre -  
dividida em partes, em unidades e no mesmo terreno, no caso de  
fundos, no terreno, portanto, também, portanto a escritura, sob-

pela União Escribana de Açuaba e São Paulo S.A., em petição de 29 de junho de 1975, que arquivou juntamente com os documentos que comprovam a alegação. O referido é verdade o que se faz saber, 05 de julho de 1975. 4ª Oficial

*Y. M. Magalhães*

PODER JUDICIÁRIO

Y. M. MAGALHÃES  
Oficial do Registro de Imóveis  
4ª Comarca da Capital  
2ª Ordem  
2088 - ARAGUO  
SUBSTITUTO  
SALVADOR - BAHIA

---

**Solicitante: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Proprietário: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7042**

**Endereço: Fazenda São João / Estreito – São José do Rio Pardo – SP.**

---



---



---

**INFORMAÇÕES GERAIS**


---

<b>SOLICITANTE</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
--------------------	--------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Fazenda São João / Estreito – São José do Rio Pardo – SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	25,1000 há
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

**CONSIDERAÇÕES**

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Certidão de Inteiro Teor da matrícula 12.257 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Pardo – SP.

**VALORES APURADOS**
**VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

**VM = R\$ 710.830,00 (setecentos e dez mil, oitocentos e trinta reais)**

**VLF = R\$ 462.040,00 (quatrocentos e sessenta e dois mil, quarenta reais)**

---



---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

**Laudo de Avaliação** segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2019** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e da **Parte 3: Imóveis Rurais da NBR 14653-3/2019** – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Conforme a Lei nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 e o Decreto nº 5.570, de 31 de Outubro de 2005 que relatam sobre a obrigatoriedade do Georreferenciamento do Imóvel Rural:

*“Esta Lei torna Obrigatório o Georreferenciamento do Imóvel objeto da Escritura para alteração nas matrículas, como mudança de titularidade, remembramento, desmembramento, parcelamento, modificação de área, quando passa a ser obrigatória para qualquer tipo de processo e exigida em todos os órgãos, sejam federais, estaduais ou municipais.”*

---

a) imediato para imóveis com área superior a mil hectares;

b) cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – 20/11/2008;

c) oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares – 20/11/2011.

O imóvel avaliando encontra-se na situação “c” e que por isso, caso venha a ocorrer alguma necessidade de alteração na matrícula, este custo não está inserido nos valores apurados neste Laudo.

**3 -** Conforme o Artigo 16, § 8º, com as demais disposições do Código Florestal (Lei nº 4.771/65, com a redação dada pela MP 2.166 - 67/2001) - **obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal (RL) à margem de matrícula do imóvel** e da recuperação das formas de vegetação nativa para se adequar aos limites percentuais legais, ainda que não haja mais na propriedade rural área florestal, campos gerais ou outra forma de vegetação nativa; Enquanto que a Área de Preservação Permanente (APP) é uma limitação administrativa à propriedade e não são levadas aos Registros Imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis, posto que a lei lhes dê a publicidade e a eficácia necessárias para o seu cumprimento por todos.

Foi considerado área de reserva legal no presente trabalho.

No presente caso, adotamos o “ **Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno.

---

**PREMISSAS**

---

**Determinação do Valor do Terreno (Terra Nua)**

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as multiplicações do valor unitário pelo índice agronômico adquirido.

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

---

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

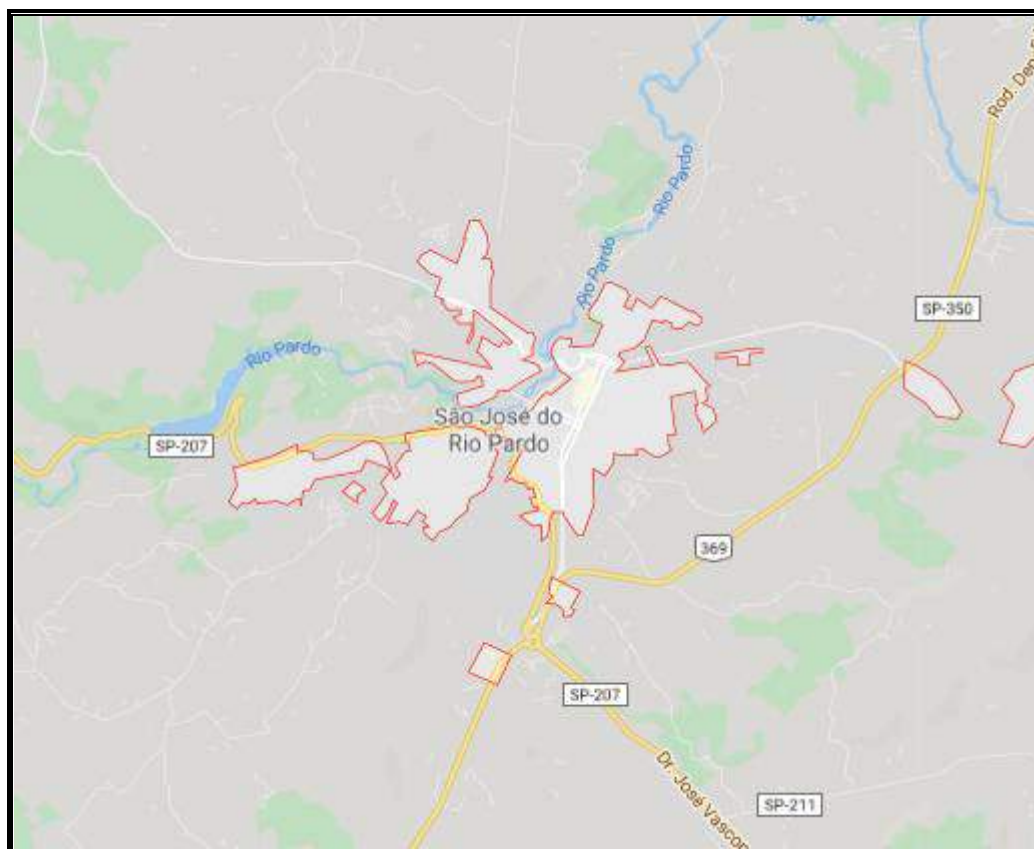
---

**Localização**

O imóvel em estudo localiza-se Fazenda São João / Estreito – São José do Rio Pardo – SP.

**Ocupação da Circunvizinhança**

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação rural, ocupada por glebas rurais. A região possui infraestrutura básica, acesso por via vicinal em condições de tráfego regular.



- Mapa de Localização da Cidade -



---

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

---

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-3 – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.*

*“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.*

*“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.*

---

**Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Origem dos fatores de Homogeneização	Estudo embasado em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>*a</sup>
<sup>*a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-3

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
  - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
  - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
  - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

**Tabela 5 - Enquadramento do Parecer segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.**

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Itens Obrigatórios</b>	Itens 2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-3

**Total atingindo 10 Pontos – Parecer enquadrado no Grau II.**

**Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-3

**Valor Calculado: 17% - Laudo Enquadrado em Grau III**

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do Imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-3/19.

---

**CONCLUSÃO**

---

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Dezembro/2019.

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 710.830,00 (setecentos e dez mil, oitocentos e trinta reais)****VLF = R\$ 462.040,00 (quatrocentos e sessenta e dois mil, quarenta reais)**

**É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.**

São José dos Campos, 16 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
SOLINE FLEXA MARINHO  
CREA 600981020



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780



ECONOMISTA  
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO  
CORECON 3941



**COMPARATIVOS**

---

Comp1 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?_vt=ranking:default)

120 HECTARES - R\$ 5.500.000

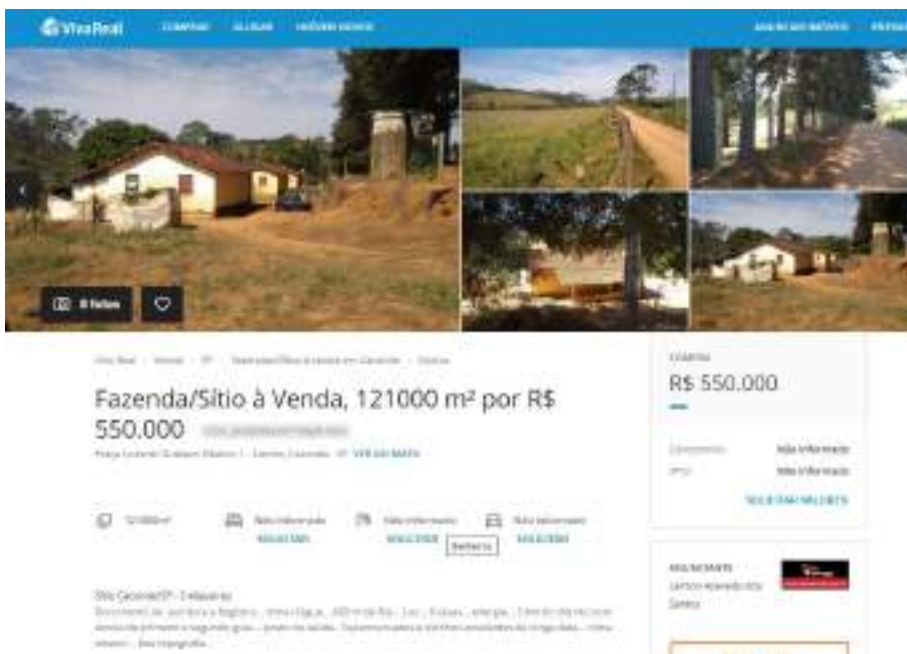
ELITE IMÓVEIS - (11) 4411-9884 (11) 97190-4645



Comp 2 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?_vt=ranking:default)

12,10h - R\$ 550.000

Lairton Azevedo dos Santos - (11) 99786-0170 (11) 94766-2836



Comp3: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sao-jose-do-rio-pardo-fazenda-maravilhosa-a-venda-703026122>

31 alqueire(s) SP = 75,0200 hectare(s) - R\$ 3.550.000 - TucaNassif

**São José do Rio Pardo - Fazenda Maravilhosa a Venda** **R\$ 3.550.000**

**TucaNassif**

**Porteira fechada**

**R\$ 3.550.000**

Fazenda Maravilhosa a Venda

Para a sua fazenda, construímos um complexo completo, sofisticado, para 300 alqueires, grande fazenda com 37 mil metros quadrados, grande porte com 130 alqueires de terreno (31 alqueires vendidos), fazenda com infraestrutura de 4.000 m² de construção, infraestrutura de 300 metros, 300 metros de cercamento, cercamento, muros, muros, muros de concreto, muros de concreto.

1-1 Alqueire (31 Alqueires) - Valor R\$ 3.550.000,00  
 Valor Público em R\$ - R\$ 4.000.000,00, muros de concreto  
 \* Valor atual em R\$ 3.550.000,00.

Comp 4 <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sitio-com-37-5-alqueires-a-venda-porteira-fechada-em-sao-jose-do-pardo-697976658>

37,5 alqueire SP = 90,7500 hectare(s) - R\$ 3.000.000 –

Fernando - (19) 997494220

**Sítio com 37,5 alqueires à venda | Porteira fechada** **R\$ 3.000.000**

**Fernando**

**Porteira fechada**

**R\$ 3.000.000**

Sítio com 37,5 alqueires à venda, porteira fechada, casa sítio de alto padrão, casa de fazendeiro, lazer com piscina, churrasqueira com churrasqueira para sítio com área verde, 130 metros quadrados, lazer e equipamentos, sítio com 37,5 alqueires. Não hesite em enviar suas informações (e-mail) Fernando contato (19) 997494220 WhatsApp

**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA

12.257

LIVRO N.º 2

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo

Registro Geral

**IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS**, sem benfeitorias, situada no imóvel "Estreito", neste município, circunscrição e comarca de São José do Rio Pardo, com a área de 25,10,00ha., de terras em cultivos, dentro do seguinte perímetro e confrontações: "começa no lugar onde a gruta atinge o Rio Pardo; daí, sobe pela gruta, até um marco; daí, à esquerda, rumo de 40º SO - 146,00 metros, até outro marco, no canto da cerca de arame; daí, segue por esta cerca, distância de 66,00 metros, onde existe um marco, confrontando com Espólio de Waldomira Fernandes Silvestre; daí, à direita, rumo de 21º 45' NE, distância de 535,00 metros, onde vai encontrar um marco à beira do córrego e por este córrego abaixo, até encontrar uma cerca de arame; pela cerca de arame, até encontrar o Rio Pardo, confrontando com Alfredo Ferreira de Moraes, e, daí, à direita, Rio Pardo acima, até o ponto inicial deste perímetro".

**PROPRIETÁRIO:-** USINA ITAIQUARA DE AÇÚCAR E ALCOOL S/A., COO. nº 72.111.321/1, com sede em Itaiquara, município de Tapira-tiba, comarca de Caconde, deste Estado. - **TÍTULO AQUISITIVO:-** Transcrição nº 32.654 de Livro 3-2, datada de 23 de março de 1972. - São José do Rio Pardo, 25/09/1987. - **EU,** Sérgio Basso (Sérgio Basso), OFICIAL SUBSTITUTO, datilografar, conferi e subscrevi. -

R.01.- 12.257. PROT:41.660 de 25/09/1987. A USINA ITAIQUARA DE AÇÚCAR E ALCOOL S/A, proprietária do imóvel objeto desta matrícula, deu o mesmo em HIPOTECA Cacular ao BANCO DO BRASIL S/A agência desta cidade em garantia a uma dívida de CZ\$ 28.977.544,00, a juros de 9% ao ano mais variação dos UN, e reajustes monetários de 1,9% ao mês mais variação dos depósitos das Cadernetas de Poupanças mais variação das LIG, tendo como prego de pagamento esta cidade com vencimento para 28/11/1989, tudo conforme Cédula Rural Fidejussória e Hipotecária, passada nesta cidade em 17/09/1987, e Registrada nesta data sob nº: 11.707 LIG Auxiliar. - S. Pardo, 25/09/1987. - Eu, Marie Elise F. B. Maringolo (Marie Elise F. B. Maringolo) Escrivante Autorizada, datilografar e subscrevi. -

R.02.- 12.257.- PROT:41.661 de 25/09/1987. A USINA ITAIQUARA DE AÇÚCAR E ALCOOL S/A, proprietária do imóvel objeto desta matrícula, deu o mesmo em HIPOTECA Cacular ao BANCO DO BRASIL S/A, agência desta cidade em garantia a uma dívida de CZ\$ 16.520.579,00, dívida esta assumida por Iria Figueiredo Bravo Caldeira, com juros de 9% ao ano mais variação

VIDE VERSO

Página: 0001/0040

MATRICULA  
12.257 verso

das DTNs e com reajuste monetário de 1,9% ao mês mais os índices dos depósitos das Cédulas de Poupanças e variação das LBC, tendo como praxe de pagamento esta cidade, com vencimento para 26/11/1989, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada nesta cidade aos 17/09/1987 e Registrada nesta data sob nº 11.708 L93 Auxiliar.- S.Pardo, 26/09/1987.- Eu, [assinatura] (Maria Eliza F.S. Maringolo) Escrevente Autorizada, datilografai e subscrevi.-

Av.03.- 12.257.- PROT.: - 48.689.- 19/01/1990.- Conforme elementos constantes em Memorandos do Banco do Brasil S/A., de SJPardo, datados de 09 de janeiro de 1990, devidamente assinados, com firmas reconhecidas, é esta para ficar constando que a Hipoteca a que se refere o R.02, desta matrícula, referente ao registro nº 11.708-L93-Auxiliar, fica CANCELADA.- São José do Rio Pardo, 22/01/1990.- EU, [assinatura] (Sérgio Basso), OFICIAL MAIOR, conferi e subscrevi.-

R.04.- 12.257.- PROT.: - 50.139.- 29/08/1990.- A proprietária do imóvel, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o mesmo em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A., agência desta cidade, para garantia de uma dívida contraída por Iris Figueiredo Bravo Caldeira, de R\$ 2.500.000,00, a juros que sofrerão atualização mensal, com base no índice de correção monetária fixado para depósitos em cédulas de poupança e mais juros de 2,6% ao mês, tendo como praxe de pagamento esta cidade, com vencimento para 20 de novembro de 1990, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada nesta cidade, aos 16 de janeiro de 1990, e registrada nesta data, sob nº 13.227 no Livro Auxiliar.- São José do Rio Pardo, 30/08/1990.- EU, [assinatura] (Carlos Alberto Basso), Escrevente Autorizada, datilografai, conferi e subscrevi.-

R.05.- 12.257.- PROT.: 51.087 L91D, de 04/01/1991. A proprietária do imóvel retro descrito, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool Ltda, deu o mesmo em HIPOTECA Cédular ao BANCO DO BRASIL S/A agência desta cidade, em garantia a uma dívida de Cr\$41.278.000,00, assumida por Iris Figueiredo Bravo Caldeira, a juros

OBS.1

CONTINUA AS FOLHAS Nº "02".-



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-69

MATRÍCULA

12.257.

Livro nº 2  
FOLHAS Nº "02".

## Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo  
Registro Geral

~~RELEVANTE~~ de 16,800% ao ano, mais variação dos índices dos depósitos das cadernetas de poupanças, tendo como praça de pagamento esta cidade, com vencimento para 20/11/1.991, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada nesta cidade aos 31/10/1990, e Registrada nesta data sob nº: 13.408 Lº3 Auxiliar.- Emolumentos: Nihil.- SJRPardo, 07/01/91. - Sérgio Basso (Sérgio Basso), Oficial Maior, datilografei e subscrevi.-

AV.06.- 12.257.- PROT:51.088 Lº1D, de 04/01/1.991.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do BANCO DO BRASIL S/A, agência desta cidade, datado de 04/12/1.991, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando, que a HIPOTECA Registrada nesta matrícula sob nº: R.05, teve seu prazo de pagamento alterado para dia 20/11/1.991, ficando inalteradas as demais cláusulas e condições do presente contrato. Nada mais.- Emolumentos: Nihil.- SJRPardo, 07/01/1.991.- Sérgio Basso (Sérgio Basso), Oficial Maior, datilografei e subscrevi.-

R.07.- 12.257.- PROT:51.089 Lº1D, de 04/01/1.991. A proprietária do imóvel retro descrito, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool Ltda, deu o mesmo em HIPOTECA Cedular ao Banco do BRASIL S/A, agência desta cidade, em garantia a uma dívida assumida por Iria Figueiredo Bravo Caldeira, no valor de ..... Cr\$.28.264.000,00, a juros de 16,800% ao ano, mais variação dos índices dos depósitos das cadernetas de poupanças, tendo como praça de pagamento esta cidade, com vencimento para dia 10/11/1.991, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada nesta cidade aos 16/11/1990, e Registrada nesta data sob nº: 13.409 Lº3 Auxiliar.- Emolumentos: Nihil.- SJRPardo, 07/01/1.991.- Sérgio Basso (Sérgio Basso), Oficial Maior, datilografei e subscrevi.-

R.08.- 12.257.- PROT:51.353 Lº1D, de 27/02/1.991.- A proprietária do imóvel retro descrito, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool Ltda, deu o mesmo em HIPOTECA Cedular ao Banco do BRASIL S/A, agência desta cidade, em garantia a uma dívida de Cr\$.93.136.000,00, assumidas por Iria F. Bravo Caldeira, a juros de 16,800% ao ano, mais correção estipulada pelo índice

vide-verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACRO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAC20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.



MATRÍCULA

12.257 versc

(indi-)ce dos depósitos em cadernetas de poupanças, tendo como praça de pagamento esta cidade, com vencimento para dia 30/12/1.991, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada nesta cidade aos 13/12/90, e Registrada nesta data sob nº: 13.463 L<sup>o</sup>3 Auxiliar.- SJRPardo, 28/02/1991.- Emolumentos: Nihil.- SJRPardo, 28/02/1.991.- Eu, Maria Elisa P.S. Maríngolo (Maria Elisa P.S. Maríngolo), Escrevente Autorizada, datilografei e subscrevi.-

R.09.- 12.257.- PROT.: - 53.617.- 14/11/1991.- A proprietária qualificada USINA ITAIQUARA DE AÇÚCAR E ALCOOL S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, para garantia de uma dívida de cr\$ 80.289.000,00, a juros de 9% ao ano, mais TRD, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba, com vencimento para 31 de dezembro de 1991, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada em Tapiratiba, aos 22 de agosto de 1991, e registrada nesta data, sob nº 14.168 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 20/11/1991.- EU, Ana Maria Casagran de Blandino (Ana Maria Casagran de Blandino), Escrevente Autorizada, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.10.- 12.257.- PROT.: - 56.347.- 25/08/1992.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba/SP., datado de 30/04/1992, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constante que o prazo fixado para pagamento da dívida, objeto do registro nº 09, desta matrícula, referente ao registro nº 14.168-L<sup>o</sup>3-Auxiliar, fica PRORROGADO para 30/12/1992 e a sua denominação alterada para Cédula Rural Hipotecária; mantendo-se, inalteradas, as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 26/08/1992.- EU, Ana Maria C. Blandino (Ana Maria C. Blandino), Escrevente Autorizada, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.11.- 12.257.- PROT.: - 56.348 - 25/08/1992.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba/SP., datado de 30/04/1992, devidamente

OBS.:

Cont. fle. 03.-

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3698-7493 / 3698-7498

CNPJ: 16.386.393/0001 89

MATRÍCULA

12.257

Livro n.º 2

Fla. 03.-

Registro de Imóveis

São José do Rio Preto

Registro Geral

~~ENCERRADO~~ (devida) mente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a Hipoteca registrada sob nº 05, desta matrícula, referente ao registro nº 13.408-Lº3-Auxiliar, teve seu prazo fixado para pagamento da dívida PRORROGADO para 20/11/1992 e sua denominação alterada para Cédula Rural Hipotecária, mantendo-se, inalteradas, as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro. - Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Preto, 28/08/1992.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), Escrevente Autorizada, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.12.- 12.257.- PROT.4.- 56.349.- 25/08/1992.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba/SP., datado de 30/04/1992, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a hipoteca registrada sob nº 07, desta matrícula, referente ao registro nº 13.409-Lº3-Auxiliar, teve seu prazo fixado para o pagamento da dívida ali mencionada, PRORROGADO para 20/11/1992 e a sua denominação alterada para Cédula Rural Hipotecária, mantendo-se, inalteradas, as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro. - Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Preto, 28/08/1992.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), Escrevente Autorizada, datilografei conferi e subscrevi.-

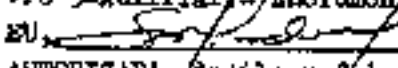
R.13.- 12.257.- PROT.:- 57.096.- 26/11/1992.- A proprietária já qualificada na abertura desta matrícula, Usina Itaiquera de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel objeto desta matrícula em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, para garantia de uma dívida contraída por Iria Figueiredo Bravo Caldeira, de C\$ ..... C\$ 494.000.000,00, a juros de 9% ao ano, mais TRD., tendo como prazo de pagamento a cidade de Tapiratiba, com vencimento para 30 de dezembro de 1992, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada na referida cidade, aos 30/06/1992, e registrada nesta data, sob nº 14.910 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Preto, 27/11/1992.- EU, [assinatura] (Carlos Alberto Busso), ESCREVENTE AUTORIZADO, datilografei, conferi e subscrevi.-

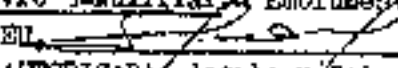
Vida-verso

Página: 0005/0040

MATRÍCULA

12.257

R.14.- 12.257.- PROT.- 58.857.- 02/06/1993.- A proprietária retro qualificada, Usina Itaquara de Açúcar e Alcool Ltda., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, para garantia de uma dívida contraída por Iria Figueiredo Bravo Caldeira, de G\$ 22.500.000.000,00, a juros onde os saldos devedores sofrerão atualização mensal, com base no índice fixado para corrigir os depósitos em cadernetas de poupança e sobre a média mensal corrigida, incidência, ainda, juros à taxa nominal de 11,836% ao ano, correspondentes a 12,500% efetivos ao ano, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba, deste Estado, com vencimento para 28 de fevereiro de 1994, tudo conforme Cédula Rural Fidejussória e Hipotecária, passada na referida cidade aos 26 de fevereiro de 1993 e registrada nesta data, sob nº 15.171 no Livro 3-Auxiliar - Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 03/06/1993. EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografai, conferi e subscrevi.-

R.15.- 12.257.- PROT.- 60.055.- 02/09/1993.- A proprietária Usina Itaquara de Açúcar e Alcool S/A., retro qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em Hipoteca Cédular ao BANCO DO BRASIL S/A., de Tapiratiba/SP., em garantia a uma dívida contraída por Iria Figueiredo Bravo Caldeira, de G\$ 12.275.987.500,00, a juros de 9% ao ano, atualizados pela TR., tendo como praça de pagamento a referida cidade, com vencimento para 16 de outubro de 1993, tudo conforme Cédula Rural Fidejussória e Hipotecária passada em Tapiratiba/SP., e registrada nesta data, sob nº 15.254 no Livro 3-Auxiliar - Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 03/09/1993. EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografai, conferi e subscrevi.-

R.16.- 12.257.- PROT.- 60.486.- 22/10/1993.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba, deste Estado, datado de 03/12/1992, devidamente assinado pelas partes, e esta para ficar constando que a dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº R.05, e averbações nºs. 06 e 11, desta matrícula e registro nº 13.408 do Livro 3-Auxiliar, teve o prazo fixado para pagamento PRORROGADO para 31/10/1997 e os juros que passará a ser à taxa efetiva anual de 12,500%, onde os saldos devedores sofrerão atualização mensal, com base no índice fixado para corrigir os depósitos em cadernetas de poupança, com base, digo, de mesma data-base, da conta no mês sob atualização, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos

OBS. :

Cont. fls. 04.-



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498  
CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA  
12.257

Livro n.º 2

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo  
Registro Geral

Fls. 04.-

~~RE/ RATIFICAÇÃO~~ = Nihil. - São José do Rio Pardo, 26/10/1993.- EU, .....  
EU, [Signature] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE  
AUTORIZADA, datilografai, conferi e subscrevi.-

Av.17.- 12.257.- PROT.- 60.487.- 22/10/1993.- Conforme elementos constan-  
tes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba,  
deste Estado, datado de 03/12/1992, devidamente assinado pelas partes, e  
esta para ficar constando que a dívida a que se refere a hipoteca regis-  
trada sob nº 07 e averbação nº 12, desta matrícula, referentes ao regis-  
tro nº 13.409 do Livro 3-Auxiliar, teve o prazo fixado para pagamento da  
dívida ali mencionada PRORROGADO para 31 de outubro de 1997 e os juros  
que passam a ser de 12,500% efetivos ao ano, onde os saldos devedores so-  
ferão atualização mensal, com base no índice fixado para corrigir os depó-  
sitos em cadernetas de poupança de mesma data-base da conta, no mês sob  
atualização, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condi-  
ções mencionadas no aludido registro e averbação.- Emolumentos = Nihil. -  
São José do Rio Pardo, 26/10/1993.- EU, [Signature] (Ana  
Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografai, conferi  
e subscrevi.-

Av.18.- 12.257.- PROT.- 60.488.- 22/10/1993.- Conforme elementos constan-  
tes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba,  
deste Estado, datado de 30/11/1992, devidamente assinado pelas partes, e  
esta para ficar constando que a dívida a que se refere a hipoteca regis-  
trada sob nº 09 e averbação nº 10, desta matrícula e registro nº 14.168 -  
do Livro 3-Auxiliar, teve o prazo fixado para pagamento PRORROGADO para  
31/10/1987, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condi-  
ções.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 26/10/1993.- EU, ....  
EU, [Signature] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE  
AUTORIZADA, datilografai, conferi e subscrevi.-

Av.19.- 12.257.- PROT.- 60.489.- 22/10/1993.- Conforme elementos cons-  
tantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., agência da  
cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 30/12/1992, devidamente as-  
sinado pelas partes, e esta para ficar constando que o prazo fixado para  
pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 13, des-  
ta matrícula e registro nº 14.910 do Livro 3-Auxiliar, fica PRORROGADO  
para 30 de abril de 1993, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláu-  
sulas e condições citadas no aludido registro.- Emolumentos = Nihil. -

vide-verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELUXO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAP20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.



MATRÍCULA

12.257

São José do Rio Pardo, 25/10/1993.- EU, *[assinatura]* (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av. 20.- 12.257.- PROT.- 60.490.- 22/10/1993.- Conforme elementos constantes em ADITIVO da RE/Ratificação do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 31/05/1993, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 13, averbação nº 19 desta matrícula, e registro nº 14.910 do Livro 3-Auxiliar, teve o prazo fixado para pagamento PRORROGADO para 30 de dezembro de 1993, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no mencionado registro e na aludida averbação. - Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 25/10/1993.- EU, *[assinatura]* (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

R. 21.- 12.257.- PROT.- 61.097.- 30/12/1993.- A proprietária retro qualificada, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, para garantia de uma dívida contraída por Iria Figueiredo Bravo Caldeira, no valor de CR\$ 8.619.067,11, a juros à taxa efetiva de 12,500% ao ano, com incidência de encargos básicos, com base no índice de remuneração dos depósitos em cadernetas de poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês da atualização, tendo como prazo de pagamento a cidade de Tapiratiba, deste Estado, com vencimento para 28 de fevereiro de 1995, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada na referida cidade, aos 16 de setembro de 1993, e registrada nesta data, sob nº 15.407 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 05/01/1994.- EU, *[assinatura]* (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

R. 22.- 12.257.- PROT.- 61.098.- 30/12/1993.- A proprietária já qualificada, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, para garantia de uma dívida do CR\$ 8.823.999,25, a juros à taxa efetiva de 12,500% ao ano, onde sobre os saldos devedores diários incidirão encargos básicos, com base no índice de remuneração dos depósitos em cadernetas de poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês de

OBS.:

Cont. fls. 05.-

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3698-7493 / 3698-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA

12.257

Livro n.º 2

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo

Registro Geral

Fls.05.-

~~Atualização~~ atualização, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba, deste Estado, com vencimento para 28 de fevereiro de 1996, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada na mencionada cidade, aos 30 de dezembro de 1993 e registrada nesta data, sob o nº 15.408 no Livro 3-Auxiliar. Evoluções - Nihil.- São José do Rio Pardo, 05/01/1994.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCREVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscreevi.-

R.23.- 12.257.- PROT.- 61.297.- 25/01/1994.- A proprietária retro qualificada, Deina Itaiquara de Aguiar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A., agência de Tapiratiba, comarca de Cacoando, deste Estado, para garantia de uma dívida de CR\$ 30.335.591,64, a juros onde sobre os saldos devedores diários, incidirão "encargos básicos", com base no índice de remuneração dos depósitos em cadernetas de poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês de atualização e sobre a média mensal dos saldos devedores diários atualizados, incidirão, ainda, "encargos adicionais", à taxa nominal de 11,836% ao ano, calculados com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 12,500% efetivos ao ano, sendo que referidos encargos (básicos e adicionais) serão calculados pelo método hamburguês e debitados a cada mês decorrido a partir da data da formalização, no vencimento e na liquidação da dívida, para pagamento juntamente com as prestações de principal, proporcionalmente aos seus valores nominais, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba, deste Estado, com vencimento para 28 de fevereiro de 1995, tudo conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, passada na referida cidade e registrada nesta data, sob nº 15.418 no Livro 3-Auxiliar.- Evoluções - Nihil.- São José do Rio Pardo, 27/01/1994.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCREVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscreevi.-

Av.24.- 12.257.- PROT.- 62.513.- 02/08/1994.- Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Cartório de Notas desta cidade; e, em Memorandos do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, comarca de Cacoando deste Estado, datados de 25/05/1992, 30/12/1993 e 15/12/1993, devidamente assinados, com firmas reconhecidas, a este para ficar constando a quitação das dívidas a que se refere as hipotecas registradas sob n.ºs. R.08, R.13, (bem como averbações n.ºs. 19 e 20); e, R.15, desta matrícula, referentes aos registros n.ºs. 13.463; 14.910; e, 15.284-L3-Auxiliar, respec

vide-verso

Página: 03090040

MATRÍCULA

12.257

(respec) tivamente, ficando, desta forma, CANCELADOS os aludidos registros.- Emolumentos - Nilil.- São José do Rio Pardo, 03/08/1994.- EU, ... EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.25.- 12.257.- PROT.- 63.216.- 17/11/1994.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 29 de julho de 1994, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a hipoteca registrada sob nº 14, desta matrícula, referente ao registro nº 15.171 do Livro 3-Auxiliar, sofreu as seguintes alterações: 1. - o prazo fixado para pagamento da dívida ali mencionada, fica PRORROGADO para 29 de julho de 1999; e, 2. - a cláusula "encargos financeiros - juros", passa a ter a seguinte redação: "sobre os saldos devedores diários, incidirão "encargos básicos", com base no índice de remuneração dos depósitos em cadernetas de poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês da atualização e sobre a média mensal dos saldos devedores diários, assim atualizada, incidirão, ainda, "encargos adicionais", à taxa nominal de 11,850% ao ano, calculados com base na taxa proporcional diária, (ano de 360 dias); correspondendo a 12,550% efetivos ao ano", mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro.- Emolumentos - Nilil.- São José do Rio Pardo, 21/11/1994.- EU, ... EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.26.- 12.257.- PROT.- 63.736.- 03/02/1995.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba, comarca de Cacoeira, datado de 21/10/1994, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a hipoteca registrada sob nº 05, (bem como averbações nºs. 06, 11 e 16), desta matrícula, referente ao registro nº 13.408-143-Auxiliar, sofreu as seguintes alterações em sua redação: 1. - o prazo fixado para pagamento da dívida ali mencionada fica PRORROGADO para 31 de outubro de 2002; e, 2. - a cláusula "juros", a partir de 14/06/1994, passou a ter a seguinte descrição: "sobre os saldos devedores diários incidirão encargos básicos, com base no índice de remuneração das cadernetas de poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês da atualização e sobre a média mensal dos saldos devedores diários, assim atualizados, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 11,835% ao ano, calculados com base na taxa proporcional

OBS.:

Cont. fls.06.

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-600 - Fone: (19) 3608 7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.385.393/0001-89

MATRÍCULA  
12.257

Livro n.º 2

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo

Registro Geral

Fls. 06,-

diária, (ano de 360 dias), correspondendo a 12,500% efetivos ao ano", mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições: - Enrolamentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 07/02/1995.- EU, \_\_\_\_\_ (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografar, conferi e subscrevi.-

Av. 27.- 12.257.- PROT.- 63.737.- 03/02/1995.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., agência de Tapiratiba, comarca de Cascaes, deste Estado, datado de 21/10/1994, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que a hipoteca registrada sob n.º 07, (bem como averbações n.ºs. 12 e 17), desta matrícula, referente ao registro n.º 13.409 do Livro 3-Auxiliar, sofreu as seguintes alterações em seu texto: 1. - o prazo fixado para o pagamento da dívida ali citada, fica PRORROGADO para 31 de outubro de 2.002; e, 2. - a cláusula "juros", a partir de 14/05/1994, passou a ter a seguinte redação: "sobre os saldos devedores diários, incidirão encargos básicos, com base no índice de remuneração das cadernetas de poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês da atualização e sobre a média mensal dos saldos devedores, assim atualizada, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 11,836% ao ano, calculados com base na taxa proporcional diária, (ano de 360 dias), correspondendo a 12,500% efetivos ao ano", mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições Enrolamentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 07/02/1995.- EU, \_\_\_\_\_ (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografar, conferi e subscrevi.-

Av. 28.- 12.257.- PROT.- 64.772.- 21/07/1995.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba/SP., datado de 15 de dezembro de 1994, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipoteca registrada sob n.º 09, (e averbações n.ºs. 10 e 18), desta matrícula, e registro n.º 14.168 do Livro 3-Auxiliar, com o intuito, alterar quaisquer elementos lançados nos mesmos.- Enrolamentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 25/07/1995.- EU, \_\_\_\_\_ (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografar, conferi e subscrevi.-

Av. 29.- 12.257.- PROT.- 65.495 - 30/10/1995.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP., datado de 03/08/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta

vido-verso





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3698-7493 / 3508-7498

CNPJ: 16.356.393/0002-89

MATRÍCULA

12.257

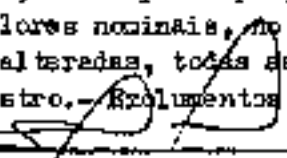
Livro n.º 2

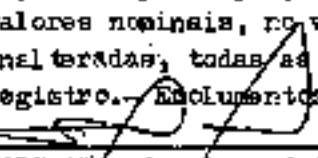
Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo

Registro Geral

Fls. 07.-

datado de 03/08/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que 28,49% da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 22, desta matrícula e registro nº 15.408 do Livro 3-Auxiliar, correspondente a R\$ 19.105,00 da parcela com vencimento para 28 de fevereiro de 1995, foi renegociada, fixando o vencimento do percentual ora renegociado para 03 de agosto de 1997, a juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), sendo mencionados encargos debitados e capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigíveis juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro. - Enrolamentos - Nihil. - São José do Rio Pardo, 31/10/1995. - EU,  (Ana Maria Casagrande Blendino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.32.- 12.257.- PROM.- 65.498.- 30/10/1995.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATificação do Banco do Brasil S/A, do Tapiratiba, SP., datado de 03/08/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que 28,49% da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 23, desta matrícula e registro nº 15.418 do Livro 3-Auxiliar, correspondente a R\$ 141.363,80, da parcela com vencimento para 28 de fevereiro de 1995, foi renegociada, fixando o vencimento do percentual ora renegociado para 03 de agosto de 1997, a juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), sendo que referidos encargos serão debitados e capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigíveis juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro. - Enrolamentos - Nihil. - São José do Rio Pardo, 31/10/1995. - EU,  (Ana Maria Casagrande Blendino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.33.- 12.257.- PROM.- 66.152.- 21/02/1996.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATificação do Banco do Brasil S/A, agência de

vida-veloz

Página: 00130040

12369-5-AA 120435

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAR20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.

MATRÍCULA

12.257

Tapiratiba/SP., datado de 15/09/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constante que 100% da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 14 (e averbação nº 25), desta matrícula, referentes ao registro nº 15.171 do Livro 3-Auxiliar, correspondente a R\$ ..... R\$ 232.660,73, do saldo devedor apresentado em 15/09/1995, foi RENEGOCIADA, fixando o vencimento do percentual ora renegociado para 15 de setembro de 1997, e juros onde sobre os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), sendo que referidos encargos serão debitados/capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro.- Enclumetons - Nilil.- São José do Rio Preto, 22/02/1996.- EU, ..... EJ, Ana Maria Casagrande Blandino, ESCREVENTE AUTORIZADA, datilografai, conferi e subscrevi.-

Av.34.- 12.257.- PROP.:- 66.153.- 21/02/1996.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP datado de 31/10/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constante que 100% da parcela com vencimento para 31/10/1995, a que se refere a hipoteca registrada sob nº 09 (e averbações nºs. 10, 18, 28 e 29) desta matrícula e registro nº 14.168 do Livro 3-Auxiliar, correspondente a R\$ 75.377,66, foi RENEGOCIADA, fixando o vencimento do percentual ora renegociado para 31 de outubro de 1997, e juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos, calculados com base na taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), sendo que referidos encargos serão debitados/capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Enclumetons - Nilil.- São José do Rio Preto, 22/02/1996.- EU, Ana Maria Casagrande Blandino, ESCREVENTE AUTORIZADA, datilografai, conferi e subscrevi.-

OBS.:

Cont. fls 08

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7499

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA

12.257

Livro n.º 2

Fls. 08.-

**Registro de Imóveis**

São José do Rio Pardo

Registro Geral

Av.35.- 12.257.- PROP.:- 66.293.- 13/03/1996.- Conforme elementos constan-  
tes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP  
datado de 31/10/1995, devidamente assinado pelas partes; e, em demais do-  
cumentos que o acompanharam e que ficam arquivados nesta Serventia, é es-  
ta para ficar constando que 80% da parcela com vencimento para 31 de outu-  
bro de 1995, correspondente a R\$ 45.216,29, da dívida a que se refere a  
hipoteca registrada sob nº 07 (e averbações n.ºs. 12, 17 e 21) desta matrí-  
cula e registro nº 13.409 do Livro 3-Auxiliar, foi RENEGOCIADA, fixando o  
vencimento do percentual ora renegociado para 31/10/1997 (que deverá ser  
pago em duas prestações vencíveis em 31/10/1996 e 31/10/1997), a juros an-  
de sobre os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor  
daí decorrente, sofrerão incidência de encargos, calculados com base na  
Tara de Juros de Longo Prazo (TJLP); referidos encargos serão debitados /  
capitalizados no dia primeiro de cada mês, no dia da entrega do comprovan-  
te de depósito, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos - no  
vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amorti-  
zações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus  
valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se  
inalteradas, todas as demais cláusulas e condições não expressamente modi-  
ficadas pelo presente instrumento.- Emolumentos = Nihil.- São José do  
Rio Pardo, 14/03/1996.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande  
Blandino), ESCRIVÃEIRA AUTORIZADA, datilografiei, conferi e subscrevi.-

Av:36.- 12.257.- PROT.:- 66.602.- 29/04/1996.- Conforme elementos constan-  
tes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba /  
SP., datado de 04/04/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta para  
ficar constando que houve alterações no texto a que se refere a hipoteca  
registrada sob nº 05 (e averbações n.ºs. 06, 11, 16 e 26), desta matrícula  
e registro nº 13.408 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer  
elementos lançados no mesmo.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo  
30/04/1996.- EU, [Assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino),  
ESCREVENTE AUTORIZADA, datilografiei, conferi e subscrevi.-

Av.37.- 12.257.- PROT.:- 66.603.- 29/04/1996.- Conforme elementos constan-  
tes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba /  
SP., datado de 31/10/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta para  
ficar constando que houve alterações no texto da oedula a que se refere a  
hipoteca registrada sob nº 05 (e averbações 06, 11, 16, 26 e 36) desta ma-  
trícula, sem contudo, alterar quaisquer elementos lançados no mesmo.- Em-  
olumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 30/04/1996.- EU, .....

vide-verao

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAC20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 94151163.



MATRICULA

12.257

EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE  
AUTORIZADA, datilografiei, conferi e subscrevi.-

Av.38.- 12.257.- PROT.- 66.604.- 29/04/1996.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Retificação do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba, deste Estado, datado de 04/04/1995, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto a que se refere a hipoteca registrada sob nº 07 (e averbações nºs. 12, 17, 27 e 35) desta matrícula, referentes ao registro nº 13.409 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer elementos lançados no mesmo.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 30/04/1996.- EU, .....  
EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE  
AUTORIZADA, datilografiei, conferi e subscrevi.-

Av.39.- 12.257.- PROT.- 66.661.- 10/05/1996.- Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Cartório de Notas desta cidade; e, em Certificado de Cadastro do INCRA, cuja cópia fica arquivada neste Cartório, é esta para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no mencionado instituto, sob nº 620.033.003.506-5, da seguinte forma: - área total: 2.539,4ha.; módulo fiscal: 22,0; número de módulos fiscais: 80,86; e, fração mínima de parcelamento: 3,0ha.- Serv.- R\$ 2,23; Ent. - R\$ 0,60; Cart.- R\$ 0,44.- São José do Rio Pardo, 10/05/1996.- EU, .....  
EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE  
AUTORIZADA, datilografiei, conferi e subscrevi.-

R.40.- 12.257.- PROT.- 66.709.- 15/05/1996.- A proprietária já qualificada, Urbina Itaiquara de Açuor e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida de R\$ 87.126,00; a juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base na taxa de juros de longo prazo - (CJLP) e sobre os valores citados, devidamente atualizados, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 8,648% ao ano, calculados pelo método hamburguês, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 9,000% efetivos ao ano, debitados/capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, propor-

OBS.:

Cont. fls 09



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRICULA  
12.257

Livro n.º 2

## Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo  
Registro Geral

Fls.09.

(propor-) cionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na li-  
quidação da dívida, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba  
/SP., com vencimento para 31 de outubro de 1996, tudo conforme Cédula Ru-  
ral Hipotecária (nº 95/01200-1), passada na referida cidade, aos 31 de  
outubro de 1995 e registrada nesta data, sob nº 16.527 no Livro 3-Auxi-  
liar.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 16/05/1996.- EU, ...  
EU, \_\_\_\_\_ (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCREVENTE  
AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

R.41.- 12.257.- PROT.- 66.710.- 15/05/1996.- A proprietária já qualifi-  
cada, Usina Itaipuara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca  
Cedular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma  
dívida contraída por ela e por Joaquim Augusto Bravo Caldeira e outros,  
de R\$ 70.000,00, e juros onde sobre os saldos devedores diários incidir-  
ão encargos básicos, com base no Índice de Remuneração das Cadernetas  
de Poupança (IRP), relativo ao aniversário da conta no mês da atualiza-  
ção e sobre a média mensal dos saldos devedores diários, atualizadas pe-  
los respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais,  
à taxa nominal de 15,706% ao ano, calculados com base na taxa propor-  
cional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 16,950% efetivos ao ano,  
referidos encargos serão calculados pelo método hamburguês, debitados e  
capitalizados a cada mês decorrido, no vencimento e na liquidação da dí-  
vida, para pagamento juntamente com as parcelas do principal, propor-  
cionalmente aos seus valores nominais, tendo como praça de pagamento a cida-  
de de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de dezembro de 1996, tudo  
conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, (nº 95/01016-5), passa-  
da na referida cidade, aos 31 de julho de 1995 e registrada nesta data,  
sob nº 16.528 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos = Nihil.- São José do  
Rio Pardo, 16/05/1996.- EU, \_\_\_\_\_ (Ana Maria Casagran-  
de Blandino), ESCREVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

R.42.- 12.257.- PROT.- 66.711.- 15/05/1996.- A proprietária já qualifi-  
cada, Usina Itaipuara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca  
Cedular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma  
dívida de R\$ 75.704,00, e juros onde os valores lançados na conta vincu-  
lada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de en-  
cargos básicos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo -  
TJLP, e sobre os valores citados, devidamente atualizados pelos respecti-  
vos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nomi-  
nal de 8,648% ao ano, calculados pelo método hamburguês, com base na

vide-verso

Página 00170040

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAP20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.

MATRÍCULA  
12.257

taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 9,000% efetivos ao ano, referidos encargos serão debitados e capitalizados no primeiro dia de cada mês, nas remissões, proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remissões, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de outubro de 1997, tudo conforme Cédula Rural Hipotecária (sob nº 95/01015-X), passada na mencionada cidade, aos 03 de agosto de 1995 e registrada nesta data, sob nº 16.529 no Livro 3-Auxiliar. - Emolumentos - Mhil. - São José do Rio Preto, 16/05/1996.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografai, conferi e subscrevi.-

R.43.- 12.257.- PROT.- 66.714.- 15/05/1996.- A proprietária já qualificada, Usina Itaipuara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida de R\$ 76.426,00, a juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base na taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP. e sobre os valores citados, devidamente atualizados da forma acima, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 8,648% ao ano, calculados pelo método hamburguês, com base na taxa proporcional diária, (ano de 360 dias), correspondendo a 9,000% efetivos ao ano. Referidos encargos serão debitados/capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas remissões - proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal inclusive nas remissões, proporcionalmente aos valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de outubro de 1997, tudo conforme Cédula Rural Hipotecária, (nº 95/01020-3), passada na referida cidade, aos 03 de agosto de 1995 e registrada nesta data, sob nº 16.530 no Livro 3-Auxiliar. - Emolumentos - Mhil. - São José do Rio Preto, 17/05/96 EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografai, conferi e subscrevi.-

R.44.- 12.257.- PROT.- 66.715.- 15/05/1996.- A proprietária já qualificada, Usina Itaipuara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A., de Tapiratiba/SP., para garantia de um

OBS.:

Cont. fls.10.-



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA  
12.257

Livro n.º 2  
Fls. 10.-

Registro de Imóveis  
São José do Rio Pardo  
Registro Geral

dívida contraída por Joaquim Augusto Bravo Caldeira e outros, de R\$ .... R\$ 90.448,00, e juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, e sobre os valores citados, devidamente atualizados da forma acima, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 8,648% ao ano, calculados pelo método hamburguês, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 9,000% efetivos ao ano. Referidos encargos serão debitados/capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de outubro de 1997, tudo conforme Cédula Rural Hipotecária (nº 95/01017-3), passada na mencionada cidade, aos 03 de agosto de 1995 e registrada nesta data, sob nº 16.531 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 17/05/1996.- EU, [assinatura] (Ana Maria Cassgrando Blandino), ESCHREVENTE AUTORIZADA, datilografou, conferiu e subscrevi.-

R.45.- 12.257.- PROT.: - 66.716.- 15/05/1996.- A proprietária qualificada Usina Itaquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cédular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida contraída por Joaquim Augusto Bravo Caldeira e outros, de R\$ ..... R\$ 43.250,80, e juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, e sobre os valores citados, devidamente atualizados da forma acima, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 8,648% ao ano, calculados pelo método hamburguês, com base na taxa proporcional diária, (ano de 360 dias), correspondendo a 9,000% efetivos ao ano. Referidos encargos serão debitados e capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de outubro de 1997, tudo conforme Cédula Rural Hipotecária, (nº 95/01018-1), passada na citada cidade, aos 03/08/1995 e registrada nesta data, sob nº 16.532 do Livro 3.-

vide-verso

Este documento foi registrado digitalmente em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAR20700210210  
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.  
 Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
 BEATRIZ DELACRO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAR20700210210



MATRICULA  
12.257

Auxiliar.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 20/05/1996.- EU,  
EU, (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCREVENTE  
AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

R.46.- 12.257.- PROT.: - 66.717.- 15/05/1996.- A proprietária qualificada Usina Itaipuara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cedular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba, para garantia de uma dívida de R\$ 38.077.000,00, e juros onde os valores lançados na conta vinculada bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos calculados com base na taxa de juros de longo prazo - TLP. Referidos encargos serão debitados e capitalizados no dia primeiro de cada mês, nas remições, digo, de cada mês, no dia de entrega do comprovante de depósito, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores no mês, no vencimento e na liquidação da dívida, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de outubro de 1997, tudo conforme ADITIVO de RE/Ratificação à CRPH. nº 90/50103-9, de 16 de novembro de 1990, passado na referida cidade, aos 31 de outubro de 1995 e registrado nesta data, sob nº 16.533 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 20/05/1996.- EU, .....  
EU, (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCREVENTE  
AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

R.47.- 12.257.- PROT.: - 67.261.- 19/07/1996.- A proprietária qualificada, Usina Itaipuara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cedular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida de R\$ 200.000,00, e juros onde sobre o valor da dívida incidirão, a partir de 30/11/95, juros à taxa efetiva de 3% ao ano, calculados e exigidos juntamente com as amortizações do principal. O valor de cada prestação exigível - principal mais juros - será atualizado pela variação que ocorrer no valor do preço mínimo básico do produto estipulado, a partir de 30/11/95, até a data do seu respectivo pagamento, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de outubro de 2.005, (em seis prestações anuais e sucessivas, vencendo a primeira em 31/10/1998), tudo conforme CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA, (nº 96/70087-4), passada na mencionada cidade

OBS.:

Cont. fls. 11 -

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3508-7497 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89



MATRICULA  
12.257

Livro nº 2

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo

Fls. 11 -

Registro Geral

(cida) de, aos 28 de junho de 1996 e registrada nesta data, sob nº 16.692 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 19/07/1996.- SU, (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografar conferi e subscrevi.-

R.48.- 12.257.- PROT.- 67.273.- 19/07/1996.- A proprietária qualificada, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cedular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida contraída por Joaquim Augusto Bravo Caldeira, CPF. 014.859.388/72 e outros, de R\$. R\$ 1.693.526,94, a juros onde sobre o valor da dívida incidirão, a partir de 30/11/95, juros à taxa efetiva de 3% ao ano, calculados e exigidos juntamente com as amortizações de principal. O valor de cada prestação exigível - principal mais juros - será atualizado pela variação que ocorrer no valor do preço mínimo básico do produto estipulado, a partir de 30/11/95, até a data do seu respectivo pagamento, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba/SP., com vencimento para 31 de outubro de 2.005, (em oito prestações anuais e sucessivas, vencendo a primeira em 31/10/1998), tudo conforme CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA, (nº 96/70111-0), passada na referida cidade, aos 17 de julho de 1996 e registrada nesta data, sob o nº 16.693 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 22/07/1996.- EU, (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografar conferi e subscrevi.-

R.49.- 12.257.- PROT.- 67.274.- 19/07/1996.- A proprietária qualificada, Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A., deu o imóvel em Hipoteca Cedular, ao BANCO DO BRASIL S/A. de Tapiratiba/SP., para garantia de uma dívida contraída por Joaquim Augusto Bravo Caldeira, CPF. 014.859.388/72 e outros, de R\$. R\$ 658.900,00, a juros onde sobre o valor da dívida incidirão à taxa efetiva de 3% ao ano, calculados e exigidos juntamente com as amortizações de principal. O valor de cada prestação exigível - principal mais juros - será atualizado pela variação que ocorrer no valor do preço mínimo do produto estipulado, a partir de 30/11/95, até a data do seu respectivo pagamento, tendo como praça de pagamento a cidade de Tapiratiba,

vide-verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELXO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAX20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.

MATRÍCULA  
12.257

deste Estado, com vencimento para 31 de outubro de 2.005, (em oito prestações anuais e sucessivas, vencendo a primeira em 31/10/1998), tudo conforme CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA, (sob nº 96/70112-9), passada na referida cidade, aos 17 de julho de 1996 e registrada nesta data, sob nº 16.694 no Livro 3-Auxiliar.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 22/07/96. EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCREVENTE AUTORIZADA, datilograftei, conferi e subscrevi.-

Av:50.- 12.257.- PROT.: - 69.402.- 11/04/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 41, desta matrícula e registro nº 16.528-L-3-Auxiliar, fica PRORROGADO para 31 de dezembro de 1998 (em duas parcelas vencíveis em 31/12/97, e 31/12/1998), mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 15/04/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCREVENTE AUTORIZADA, datilograftei, conferi e subscrevi.-

Av:51.- 12.257.- PROT.: - 69.918.- 09/06/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba, deste Estado, datado de 25/11/1996, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 40, desta matrícula e registro nº 16.527 do Livro 3-Auxiliar, fica PRORROGADO para 27 de fevereiro de 1997, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo 11/06/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCREVENTE AUTORIZADA, datilograftei, conferi e subscrevi.-

Av:52.- 12.257.- PROT.: - 69.919.- 09/06/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP datado de 25 de novembro de 1996, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipoteca registrada sob nº 42, desta matrícula e registro 15529 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer elementos lançados no mesmo.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 11/06/1997.- EU, ... EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCREVENTE AUTORIZADA, datilograftei, conferi e subscrevi.-

OBS:

Cont. fls. 12.-

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89



MATRÍCULA  
12.257

LIVRO N. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO.  
REGISTRO GERAL

Fls. 12.-

Av.53.- 12.257.- PROT.:- 69.920.- 09/06/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba, deste Estado, datado de 25 de novembro de 1996, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipoteca registrada sob nº 43, desta matrícula e registro nº 16.530 do Livro 3-Auxiliar, sem conteúdo, alterar quaisquer elementos lançados no mesmo registro. - Exolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 11/06/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilograftei, conferi e subscrevi.-

Av.54.- 12.257.- PROT.:- 69.921.- 09/06/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba, deste Estado, datado de 25 de novembro de 1996, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipoteca registrada sob nº R.44, desta matrícula e registro nº 16.531 do Livro 3-Auxiliar, sem conteúdo, alterar quaisquer elementos lançados no mesmo registro. - Exolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 11/06/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilograftei, conferi e subscrevi.-

Av.55.- 12.257.- PROT.:- 70.344.- 28/07/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP datado de 03/03/97, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipoteca registrada sob nº 42 (e averbada sob nº 52), desta matrícula e registro nº 16.529 do Livro 3-Auxiliar, sem conteúdo, alterar quaisquer elementos lançados no mencionado registro. - Exolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 29/07/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilograftei, conferi e subscrevi.-

Av.56.- 12.257.- PROT.:- 70.345.- 28/07/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP datado de 03/03/1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipoteca registrada sob nº 43 (e averbada sob nº 53), desta matrícula e registro nº 16.530 do Livro 3-Auxiliar, sem conteúdo, alterar quaisquer elementos lançados no mencionado registro. - Exolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 29/07/1997.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilograftei, conferi e subscrevi.-

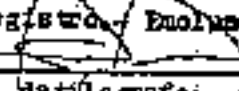
vide-verso

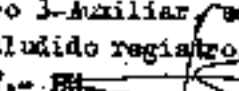
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCA20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.

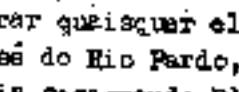


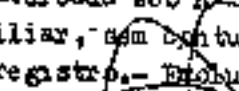
MATRÍCULA

12.257

Av.57.- 12.257.- PROT.: - 70.346 - 28/07/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP., datado de 03/03/97, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento, da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 40 (e averbada sob nº 51), desta matrícula e registro nº 16.527 do Livro 3-Auxiliar, fica PRORROGADO para 28 de maio de 1997, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no aludido registro.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 29/07/1997.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.58.- 12.257.- PROT.: - 70.347.- 28/07/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP., datado de 03/03/1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipoteca registrada sob nº 44 (e averbada sob nº 54), desta matrícula e registro nº 16.531 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer elementos lançados no aludido registro.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 29/07/1997.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.59.- 12.257.- PROT.: - 70.386.- 04/08/1997.- Conforme elementos constantes em Aditivo de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba/SP., datado de 25/11/1996, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipoteca registrada sob nº 45, desta matrícula e registro nº 16.532 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer elementos lançados no mesmo.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 05/08/1997.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.60.- 12.257.- PROT.: - 70.387.- 04/08/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba/SP., datado de 03/03/1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que houve alterações no texto da cédula a que se refere a hipoteca registrada sob nº 45 (e averbada sob nº 59), desta matrícula e registro nº 16.532 do Livro 3-Auxiliar, sem contudo, alterar quaisquer elementos lançados no mencionado registro.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 05/08/1997.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

OBS.:

Cont. fls. 13.-

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13/20-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498  
CNPJ: 18.366.393/0001-89



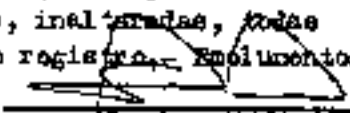
MATRÍCULA  
12.257

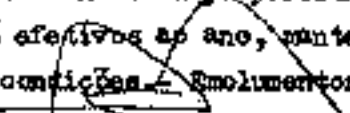
LIVRO N. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Fls. 13,-

(Casa) grande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.61.- 12.257.- PROT.- 70.734.- 15/09/1997.- Conforme elementos constantes em ADITIVO DE RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A. de Tapiratiba/SP datado de 04/08/1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 23 e averbada sob nº 32, desta matrícula e registro nº 15.418 do Livro 3-Auxiliar, fica PRORROGADO para 20 de agosto de 1999 (em duas parcelas vencíveis em 20/08/98 e 20/08/99), e juros onde os valores lançados na conta vinculada ao referido alongamento, bem como o saldo decorrente dito, o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base na Índice de Remuneração Básica das Cadernetas de Poupança (IRP), na forma regulamentada pelo Banco Central do Brasil e sobre os valores citados, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 1% efetivo ao mês, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições citadas no referido registro. Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 16/09/1997.- EU,   
(Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferi e subscrevi.-

Av.62.- 12.257.- PROT.- 71.927 - 07/01/1998.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba / SP., datado de 15/09/97, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 44 (avermada sob nº 54/58), desta matrícula e registro 16.531-L3-Auxiliar, fica prorrogado para 01/11/2004, (em 07 parcelas anuais e sucessivas, vencendo a 1ª em 01/11/98), e juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) e sobre os valores citados, devidamente atualizados, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 2,96% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 3,00% efetivos ao ano, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições. Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 08/01/1998.- EU,   
(Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA,-

vide-verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACTO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAP20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.

MATRÍCULA

12.257.

Av.63.- 12.257.- PROT.- 72.086.- 27/01/1998.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba, deste Estado, datado de 15/09/1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 40 (e averbada sob nºs 51 e 57), desta matrícula e registro nº 16.527 do L3-Auxiliar, fica prorrogado para 01 de novembro de 2.004 (em sete parcelas anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 01/11/1998), a juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) e sobre os valores citados, atualizados da forma acima, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 2,96% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 3,00% efetivos ao ano, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 28/01/98.- ED. (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, datilografada, conferi e subscrevi.-

Av.64.- 12.257.- PROT.- 72.087.- 27/01/1998.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/RATIFICAÇÃO do Banco do Brasil S/A., de Tapiratiba, deste Estado, datado de 15/09/1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 42 (avermada sob nºs. 52 e 55) desta matrícula e registro nº 16.529-L3-Auxiliar, fica prorrogado para 01 de novembro de 2.004 (em sete parcelas anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 01/11/1998), a juros onde os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo, e sobre os valores citados, devidamente atualizados, incidirão, ainda, encargos adicionais, à taxa nominal de 2,96% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 3,00% efetivos ao ano, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo,

OBS.:

Cont. fls. 14.-

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRICULA  
12.257

LIVRO N. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Fls. 14.

28/01/1998.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ES  
ESCREVENTE AUTORIZADA, datilografei, conferei e subscrevi.-

Av.63.- 12.257.- PROT.: - 76.787 - 14/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 15 de janeiro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 01/11/1998, dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 40, (averbada sob nºs. 51, 57 e 63), desta matrícula e registro 16.517 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 30 de junho de 1999, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 15/06/1999.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ES ESCREVENTE AUTORIZADA, digitei, conferei e subscrevi.-

Av.66.- 12.257.- PROT.: - 76.790 - 14/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 12 de janeiro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 01/11/1998, dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 42, (averbada sob nºs. 52, 55 e 64), desta matrícula e registro 16.529 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 30 de junho de 1999, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 15/06/1999.- EU, [assinatura] (Ana Maria Casagrande Blandino), ES ESCREVENTE AUTORIZADA, digitei, conferei e subscrevi.-

Av.67.- 12.257.- PROT.: - 76.791 - 14/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 13 de janeiro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 01/11/1998, dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 44, (averbada sob nºs. 54, 58 e 62), desta matrícula e registro 16.531 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 30 de junho de 1999, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do

vide-verso

Página: 00270644

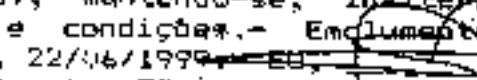
12369-5-MA 120442  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACRO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAC20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.

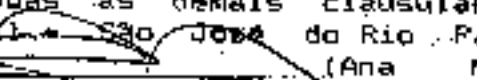


MATRICULA

12.257

Rio Pardo, 15/06/1999.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.68.- 12.257.- PROT.: - 76.844 - 21/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 01 de novembro de 1998, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que R\$ 513.704,28 da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 07, (averbada sob nºs. 12, 17, 27, 35 e 38), desta matrícula e registro 13.409 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 01 de novembro de 1999, (em parcela única), a juros à partir de 01/11/98. A taxa efetiva de 8.00% ao ano (ano de 360 dias), mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos Nihil.- São José do Rio Pardo, 22/06/1999.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.69.- 12.257.- PROT.: - 76.845 - 21/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 16 de novembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 31/10/1998, dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 47, desta matrícula e registro 16.692 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 31 de outubro de 2.006, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 22/06/1999.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.70.- 12.257.- PROT.: - 76.846 - 21/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 16 de novembro de 1998, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 31/10/1998, dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 48, desta matrícula e registro 16.693 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 31 de outubro de 2.006, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e

OBS:

Cont. fls 15.-



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13729-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA  
12.257

LIVRO N. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Fla. 15.ª

condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 22/06/1999.- EU, ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.71.- 12.257.- PROT.: 76.847 - 21/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 16 de novembro de 1998, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 31/10/1998, dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 49, desta matrícula e registro 16.694 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 31 de outubro de 2.006, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 22/06/1999.- EU, ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.72.- 12.257.- PROT.: 76.932 - 30/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 01 de novembro de 1998, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que R\$ 761.426,73 de dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 05, (averbada sob nºs. 06, 11, 26. e 34), desta matrícula e registro 13.408 do Livro 3-Auxiliar, foi renegociada, ficando o prazo fixado para pagamento prorrogado para 01 de novembro de 2018, (em parcela única), a juros a partir de 01/11/98, a taxa efetiva de 8,00% ao ano (ano de 360 dias), de forma constante no mesmo, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 01/07/1999.- EU, ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.73.- 12.257.- PROT.: 76.933 - 30/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 01 de novembro de 1998, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que R\$ 189.329,89 de dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 23, (averbada sob nºs. 32 e 61), desta matrícula e registro 15.418 do Livro 3-Auxiliar, foi renegociada, ficando o prazo fixado para pagamento

vide-verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAC20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.

MATRÍCULA

12.257

prorrogado para 01 de novembro de 2018, (em parcela única), a juros à partir de 01/11/98, à taxa efetiva de 8,00% ao ano (ano de 360 dias), da forma constante no mesmo, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 01/07/1999.- ~~ESCR~~ Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.74.- 12.257.- PROT.: 76.934 - 30/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 31 de dezembro de 1998, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que R\$ 75.628,92, correspondente à parcela vencida em 11/10/1998, da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 46, desta matrícula e registro 16.533 do Livro 3-Auxiliar, foi renegociada, ficando o prazo fixado para pagamento prorrogado para 31 de outubro de 2000, a juros da forma constante no mesmo, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 01/07/1999.- ~~ES~~ Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.75.- 12.257.- PROT.: 76.935 - 30/06/1999.- Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 01 de novembro de 1998, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que R\$ 905.159,46, da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 46, (averbada sob nº 74), desta matrícula e registro 16.533 do Livro 3-Auxiliar, foi renegociada, ficando o prazo fixado para pagamento prorrogado para 01 de novembro de 2018, (em parcela única), a juros da forma constante no mesmo, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 01/07/1999.- ~~ES~~ Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.76.- 12.257.- PROT.: 77.108 - 16/07/1999.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba,

OBS:

Cont. fls. 16.-

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7497 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.753/0001-89

MATRICULA  
12.257

LIVRO N. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Fls. 16.-

deste Estado, datado de 15 de setembro de 1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 43 (averbada sob nºs. 54 e 56), desta matrícula e registro 16.530 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 01 de novembro de 2.004, em sete (07) parcelas anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 01/11/98 e a última na data acima, a juros à taxa nominal de 2,960% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 3,00% efetivos ao ano, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos e Nihil. São José do Rio Pardo, 20/07/1999.- ELA ~~\_\_\_\_\_~~ (Lda Maria Casagrande Blandino). ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.77.- 12.257.- PROT.- 77.109 - 16/07/1999.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência de cidade de Tapiretiba, deste Estado, datado de 15 de janeiro de 1997, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencida em 01 de novembro de 1998, da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 43 (averbada sob nºs.54, 56 e 76), desta matrícula e registro 16.530 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 30 de junho de 1999, em sete (07) parcelas vencíveis da seguinte maneira: 30/06/1999; 01/11/1999; 01/11/2000; 01/11/2001; 01/11/2002; 01/11/2003 e 01/11/2004, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos e Nihil. São José do Rio Pardo, 20/07/1999.- ELA ~~\_\_\_\_\_~~ (Lda Maria Casagrande Blandino). ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.7B.- 12.257.- PROT.- 78.263 - 11/11/1999.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., de Divinolândia, datado de 20 de setembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que 80% da parcela vencida em 30/06/1999 e 80% da parcela vencida em 01/11/1999, fica prorrogado para 01 de novembro de 1.005, e 70% da parcela vencível em 01/11/2000, prorrogado para 01 de novembro de 2.006, todas da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 40, (averbada sob nºs. 51, 57, 63 e 65), desta

vide-verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAX20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 94151163.



MATRICULA  
12.257

matricula e registro 16.327 do Livro 3-Auxiliar, mantendo-se: inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 12/11/1999.- EU, ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.79.- 12.257.- PROT.: - 78.264 - 11/11/1999.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., de Divinópolis, datado de 20 de setembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que 80% da parcela vencida em 30/06/1999 e 80% da parcela vencida em 01/11/1999, fica prorrogado para 01 de novembro de 1.005 e 70% da parcela vencível em 01/11/2000, prorrogado para 01 de novembro de 2.006, todas as dívidas e que se refere a hipoteca registrada sob nº 40, (averbada sob nºs. 53, 56, 76 e 77), desta matrícula e registro 16.530 do Livro 3-Auxiliar, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 12/11/1999.- EU, ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.80.- 12.257.- PROT.: - 79.304 - 03/02/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 20 de setembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento de 80% das parcelas vencidas em 30 de junho de 1999 e 01 de novembro de 1999 e 70% da parcela vencível em 01 de novembro de 2.000, da dívida e que se refere a hipoteca registrada sob nº 42 e averbada sob nºs. 52, 55, 64 e 66, desta matrícula e registro 16.529 do Livro 3-Auxiliar, ficam prorrogados para 01 de novembro de 2.005 e 01 de novembro de 2.006, respectivamente, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 04/02/2000.- EU, ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.81.- 12.257.- PROT.: - 79.305 - 03/02/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 20 de setembro de 1999, devidamente

OBS:

Cont fls 17

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13/20-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

**MATRICULA**  
12.257

**LIVRO R.2**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Fls. 17

assinado pelas partes, e esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento de 80% das parcelas vencidas em 30 de junho de 1999 e 01 de novembro de 1999 e 70% da parcela vencível em 01 de novembro de 2.000, da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 44 e averbada sob nºs. 54, 58, 62 e 67, desta matrícula e registro 16.531 do Livro 3-Auxiliar, ficam prorrogados para 01 de novembro de 2.005 e 01 de novembro de 2.006, respectivamente, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos - Nihil - São José do Rio Pardo, 04/02/2000.- EU, [assinatura] (Cana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.B2.- 12.257.- PROT.- 79.306 - 03/02/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência de cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, e esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento das parcelas com vencimento para 31 de outubro de 1999 e 31 de outubro de 2000, da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 47 e averbada sob nº 69, desta matrícula e registro 16.692 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 31 de outubro de 2.008, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos - Nihil - São José do Rio Pardo, 04/02/2000.- EU, [assinatura] (Cana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.B3.- 12.257.- PROT.- 79.307 - 03/02/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência de cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, e esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento das parcelas com vencimento para 31 de outubro de 1999 e 31 de outubro de 2000, da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 48 e averbada sob nº 70, desta matrícula e registro 16.692 do Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 31 de outubro de 2.008, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos - Nihil - São José do Rio Pardo, 04/02/2000.- EU, [assinatura] (Cana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

vids-verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAR20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 94151163.

MATRICULA

12.257

Av.84.- 12.257.- PROT.: - 79.308 - 03/02/2000.- **ADITIVO** -  
 Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação,  
 do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba,  
 deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente  
 assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o  
 prazo fixado para pagamento das parcelas com vencimento  
 para 31 de outubro de 1999 e 31 de outubro de 2000, da  
 dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 49 e  
 averbada sob nº 71, desta matrícula e registro 16.692 do  
 Livro 3-Auxiliar, fica prorrogado para 31 de outubro de  
 2.008, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e  
 condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo,  
 04/02/2000.- ~~EU, \_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande  
 Blandino), ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferei e  
 subscrevi.-

Av.85.- 12.257.- PROT.: - 79.596 - 10/03/2000.- **ADITIVO** :-  
 Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação,  
 do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba,  
 deste Estado, datado de 01 de dezembro de 1999, devidamente  
 assinado pelas partes, é esta para ficar constando que  
 R\$ 921.426,73 de dívida a que se refere a hipoteca  
 registrada sob nº 05 e averbada sob nºs 06, 11, 16, 26, 36,  
 37, 72, desta matrícula e registro 13.408 do Livro 3-  
 Auxiliar, foi **renegociada**, e sobre o referido valor  
 incidirão encargos adicionais, à taxa efetiva de 8,954% ao  
 ano. O valor confessado, acrescido dos encargos adicionais  
 acima, será exigido em parcela única, no vencimento final da  
 dívida, a ocorrer em 01 de novembro de 2018 (valor  
 correspondente as aquisições efetuadas em 01/11/98) e  
 01/12/2019 (aquisições efetuadas em 01/12/99), mantendo-se,  
 inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.-  
 Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 13/03/2000.-  
 EU, ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino),  
 ESCRIVENTE AUTORIZADA, digitei, conferei e subscrevi.-

Av.86.- 12.257.- PROT.: - 79.497 - 10/03/2000.- **ADITIVO** -  
 Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação,  
 do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba,  
 deste Estado, datado de 01 de dezembro de 1999, devidamente  
 assinado pelas partes, é esta para ficar constando que  
 sobre o valor total da dívida a que se refere a hipoteca  
 registrada sob nº 23 e averbada sob nºs 32, 61, 73, desta  
 matrícula e registro 15.418 do Livro 3-Auxiliar, valor esse

OBS.:

Cont. fls 18

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP**

Rua São Vicente, 41 - Centro CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3606-7498

CNPJ: 18.386.393/0001 89

**MATRICULA**  
**12.257**

**LIVRO 0.2**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL**

**Fla. 18**

atualizado pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, incidirão encargos adicionais, à taxa efetiva de 8,811% ao ano (ano de 360 dias), sendo que referidos encargos serão calculados por dias corridos, pelo critério da taxa equivalente, debitados e exigidos mensalmente, no primeiro dia de cada mês, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos - Nihil - São José do Rio Pardo, 13/03/2000.- EU (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.87.- 12.257.- PROT.: 79.678 - 10/03/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 01 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que sobre o valor total da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 46 e averbada sob nºs 74 e 75, desta matrícula e registro 16.533 do Livro 3-Auxiliar, valor esse atualizado pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, incidirão encargos adicionais, à taxa efetiva de 8,811% ao ano (ano de 360 dias), sendo que referidos encargos serão calculados por dias corridos, pelo critério da taxa equivalente, debitados e exigidos mensalmente, no primeiro dia de cada mês, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos - Nihil - São José do Rio Pardo, 13/03/2000.- EU (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.88.- 12.257.- PROT.: 79.699 - 10/03/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 01 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que sobre o valor total da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 07 e averbada sob nºs 12, 17, 27, 35, 38, 68, desta matrícula e registro 13.409 do Livro 3-Auxiliar, valor esse atualizado pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, incidirão encargos adicionais, à taxa efetiva de 8,823% ao ano (ano de 360 dias), sendo que referidos encargos serão calculados por dias corridos, pelo

**vltio-verso**

Este documento foi produzido eletronicamente por BEATRIZ DE LACERDA GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAC20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 94151163.



MATRICULA

12.257

critério da taxa equivalente, débitos e exigidos mensalmente, no primeiro dia de cada mês, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 13/03/2000.- EL, ~~\_\_\_\_\_~~ (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

Av.89.- 12.257.- PROT.:- 81.544 - 23/08/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencível em 30 de junho de 1999 e 90% da parcela vencível em 01 de novembro de 1999, fica prorrogado para 01 de novembro de 2005 e que 85% da parcela vencível em 01 de novembro de 2000, fica prorrogado para 01 de novembro de 2006, todas da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 40 e averbada sob nºs 51, 57, 63, 65 e 78, desta matrícula e registro 16.527 do Livro 3-Auxiliar, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 24/08/2000.- EU, ~~\_\_\_\_\_~~ (Carlos Alberto Basso), **SUBSTITUTO DO OFICIAL**, conferi e subscrevi.-

Av.90.- 12.257.- PROT.:- 81.545 - 23/08/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencível em 30 de junho de 1999 e 90% da parcela vencível em 01 de novembro de 1999, fica prorrogado para 01 de novembro de 2005 e que 85% da parcela vencível em 01 de novembro de 2000, fica prorrogado para 01 de novembro de 2006, todas da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 42 e averbada sob nºs 52, 55, 64, 66 e 80, desta matrícula e registro 16.529 do Livro 3-Auxiliar, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos = Nihil.- São José do Rio Pardo, 24/08/2000.- EU, ~~\_\_\_\_\_~~ (Carlos Alberto Basso), **SUBSTITUTO DO OFICIAL**, conferi e subscrevi.-

Av.91.- 12.257.- PROT.:- 81.946 - 23/08/2000.- **ADITIVO** -

OBS:

Cont. fls. 19



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7496

CNPJ: 18.386.393/0001-85

MATRICULA


12.257

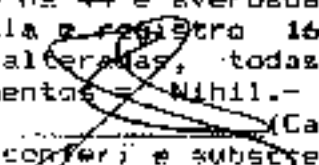
LIVRO 8.2

REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Fla. 19

Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencível em 30 de junho de 1999 e 90% da parcela vencível em 01 de novembro de 1999, fica prorrogado para 01 de novembro de 2005 e que 55% da parcela vencível em 01 de novembro de 2000, fica prorrogado para 01 de novembro de 2006, todos da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 43 e averbada sob nºs 53, 56, 76, 77 e 79, desta matrícula e registro 16.530 do Livro 3-Auxiliar, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 24/08/2000.- EU,  (Carlos Alberto Basso), **SUBSTITUTO DO OFICIAL**, conferi e substrevi.-

Av.92.- 12.257.- PROT.- 81.547.- 23/08/2000.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A., agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 23 de dezembro de 1999, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da parcela vencível em 30 de junho de 1999 e 90% da parcela vencível em 01 de novembro de 1999, fica prorrogado para 01 de novembro de 2005 e que 85% da parcela vencível em 01 de novembro de 2000, fica prorrogado para 01 de novembro de 2006, todos da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 44 e averbada sob nºs 54, 58, 62, 67 e 81, desta matrícula e registro 16.530 do Livro 3-Auxiliar, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições.- Emolumentos - Nihil.- São José do Rio Pardo, 24/08/2000.- EU,  (Carlos Alberto Basso), **SUBSTITUTO DO OFICIAL**, conferi e substrevi.-

Av.93.- 12.257.- PROT.- 90.198.- 03/10/2002.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A, agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 21 de março de 2002, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 40, desta matrícula, (avermada sob nºs 51, 57, 63, 65, 78 e 89), referente ao registro nº 16.527 do Livro 3-Auxiliar, que corresponde ao total de R\$ 208.603,76, até 21/03/2002, fica prorrogado para 21 de março de 2014; (em 09 (nove) parcelas anuais, vencendo-se a

vide-verso

Página: 0037/0040

MATRICULA

12.257

primeira em 21/03/2007 e a última na data acima), e juros sobre os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de 9,5% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária, (ano de 365 dias) e debitados mensalmente no último dia de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições. - Emolumentos - "Nihil" - São José do Rio Preto, 04/10/2002. - Escrevente Autorizada, digitei, conferi e subscrevi. -

Av.94.- 12.257.- PROT.- 90.199.- 03/10/2002.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A, agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 21 de março de 2002, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 42, desta matrícula, (averbada sob nºs 52, 55, 64, 66, 80 e 90), referente ao registro nº 16.529 do Livro 3-Auxiliar, que corresponde ao total de R\$ 206.628,67, até 21/03/2002, fica prorrogado para 21 de março de 2014, (em 08 (oito) parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 21/03/2007 e a última na data acima), e juros sobre os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de 9,5% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária, (ano de 365 dias) e debitados mensalmente no último dia de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições. - Emolumentos - "Nihil" - São José do Rio Preto, 04/10/2002. - Escrevente Autorizada, digitei, conferi e subscrevi. -

Av.95.- 12.257.- PROT.- 90.200.- 03/10/2002.- **ADITIVO** - Conforme elementos constantes em ADITIVO de RE/Ratificação, do Banco do Brasil S/A, agência da cidade de Tapiratiba, deste Estado, datado de 21 de março de 2002, devidamente assinado pelas partes, é esta para ficar constando que o prazo fixado para pagamento da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº 43, desta matrícula, (averbada

OBS:

Cont. fls. 20



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 16.386.393/0091-89

MATRÍCULA  
**12.257**

**LIVRO N. 2**  
Fls. 20

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

sob nos 54, 58, 62, 67, 81 e 92), referente ao registro nº 16.530 do Livro 3-Auxiliar, que corresponde ao total de R\$ 210.116,47, até 21/03/2002, fica prorrogada para 21 de março de 2011. (em 08 (oito) parcelas anuais, vencendo-se a primeira em 21/03/2007 e a última na data acima), a juros onde sobre os valores lançados na conta vinculada, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de 9,5% ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária, (ano de 365 dias) e debitados mensalmente no último dia de cada mês, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida, mantendo-se, inalteradas, todas as demais cláusulas e condições. - Emolumentos - "Nihil". - São José do Rio Pardo, 04/10/2002. - EU, (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi. -

Av.96 - Em 19 de julho de 2017

### INDISPONIBILIDADE DE BENS

Conforme "Relatório de Consulta de Disponibilidade", Protocolo nº 201707.1211.00320286-IA-750, de 12/07/2017, e data do pedido de 12/07/2017, com base no Processo nº 00019582620154036127, da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 12, do Prov. 13/2012 da CGJ/SP, verifica-se que foi decretada a indisponibilidade dos bens de ITAIQUARA ALIMENTOS S.A., CNPJ nº 72.111.321/0001-74. Protocolo nº 164.293, de 13/07/2017.

Oficial Substituta:

Patricia Lemes da Silva Costa Pereira.

Av.97 - Em 19 de julho de 2017

### INDISPONIBILIDADE DE BENS

Conforme "Relatório de Consulta de Disponibilidade", Protocolo nº 201707.1211.00320287-IA-560, de 12/07/2017, e data do pedido de 12/07/2017, com base no Processo nº 00001513420164036127, da 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 12, do Prov. 13/2012 da CGJ/SP, verifica-se que foi decretada a indisponibilidade dos bens de ITAIQUARA ALIMENTOS S.A., CNPJ nº 72.111.321/0001-74. Protocolo nº 164.294, de 13/07/2017.

Oficial Substituta:

Patricia Lemes da Silva Costa Pereira.

AV.98 - Em 27 de outubro de 2017

### INDISPONIBILIDADE DE BENS

Conforme "Relatório de Consulta de Disponibilidade", Protocolo nº 201710.1917.00386049-IA-430, de 20/10/2017, e data do pedido de 19/10/2017, com base no Processo nº 00005977820155020028, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 12, do Prov. 13/2012 da CGJ/SP, verifica-se

Vide verso

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de registro eletrônico do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCAR20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415163.



MATRICULA  
**12.257**

que foi decretada a indisponibilidade dos bens de ITAIQUARA ALIMENTOS S.A., CNPJ n.º 72.111.321/0001-74, Protocolo n.º 165.505, de 23/10/2017.  
Oficial Substituta: **Daniela de Souza Dias Lorencini**

Av.99 - Em 26 de fevereiro de 2018  
**LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - AV.98**  
Em conformidade com "Relatório de Consulta de Indisponibilidade", Protocolo de Cancelamento n.º 201802.2115.00452101-TA-180, de 22/02/2018, e data do cancelamento de 21/02/2018, com base no Processo n.º 00005977820155020028, do Tribunal Regional da 2.ª Região, procede-se a presente averbação para constar que fica **cancelada** a indisponibilidade de bens objeto da Averbação n.º 98 (noventa e oito), desta matrícula, em nome de ITAIQUARA ALIMENTOS S.A., CNPJ n.º 72.111.321/0001-74, Protocolo n.º 166.883, de 22/02/2018.  
Oficial Substituta: **Daniela de Souza Dias Lorencini**

Ao Oficial....	R\$	30,00
Ao Estado....	R\$	8,72
Ao IPESP....	R\$	5,97
Ao Reg. Civil..	R\$	1,62
Ao Trib. Just..	R\$	2,11
Ao Município..	R\$	1,22
Ao Min. Púb....	R\$	1,47
Total.....	R\$	51,80

**CERTIFICO** que a presente foi extralda em inteiro teor, da matrícula n.º: 12257, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, nela constando eventuais ônus ou ações reais e/ou pessoais reipersecutórias trazidos ao registro. **Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 164293 de 13/07/2017 - Natureza INDISPONIBILIDADE, 164294 de 13/07/2017 - Natureza INDISPONIBILIDADE, São José do Rio Pardo-SP, 02 de julho de 2018. Oficial Substituta:**

**DANIELA DE SOUZA DIAS LORENCINI**

**OBS:**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO CNIPP/ER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFGA20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97-2019-8-26-0108 e código 0415163.

---

**Solicitante: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Proprietário: Itaiquara Alimentos S.A.**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7043**

**Endereço: Óleo Cheiroso – Caconde- SP.**

---



---



---

**INFORMAÇÕES GERAIS**


---

<b>SOLICITANTE</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
--------------------	--------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Óleo Cheiroso – Caconde- SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	9,8865 há
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	Itaiquara Alimentos S.A.
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

**CONSIDERAÇÕES**

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Certidão de Inteiro Teor da matrícula 8.075 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caconde – SP.

**VALORES APURADOS**
**VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

**VM = R\$ 576.890,00 (quinhentos e setenta e seis mil, oitocentos e noventa reais)**

**VLF = R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**

---

---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

**Laudo de Avaliação** segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2019** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e da **Parte 3: Imóveis Rurais da NBR 14653-3/2019** – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Conforme a Lei nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 e o Decreto nº 5.570, de 31 de Outubro de 2005 que relatam sobre a obrigatoriedade do Georreferenciamento do Imóvel Rural:

*“Esta Lei torna Obrigatório o Georreferenciamento do Imóvel objeto da Escritura para alteração nas matrículas, como mudança de titularidade, remembramento, desmembramento, parcelamento, modificação de área, quando passa a ser obrigatória para qualquer tipo de processo e exigida em todos os órgãos, sejam federais, estaduais ou municipais.”*

---



a) imediato para imóveis com área superior a mil hectares;

b) cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares – 20/11/2008;

c) oito anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares – 20/11/2011.

O imóvel avaliando encontra-se na situação “c” e que por isso, caso venha a ocorrer alguma necessidade de alteração na matrícula, este custo não está inserido nos valores apurados neste Laudo.

**3 - Conforme o Artigo 16, § 8º, com as demais disposições do Código Florestal (Lei nº 4.771/65, com a redação dada pela MP 2.166 - 67/2001) - obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal (RL) à margem de matrícula do imóvel** e da recuperação das formas de vegetação nativa para se adequar aos limites percentuais legais, ainda que não haja mais na propriedade rural área florestal, campos gerais ou outra forma de vegetação nativa; Enquanto que a Área de Preservação Permanente (APP) é uma limitação administrativa à propriedade e não são levadas aos Registros Imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis, posto que a lei lhes dê a publicidade e a eficácia necessárias para o seu cumprimento por todos.

Foi considerado área de reserva legal no presente trabalho.

No presente caso, adotamos o “ **Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno.

---

**PREMISSAS**

---

**Determinação do Valor do Terreno (Terra Nua)**

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as multiplicações do valor unitário pelo índice agronômico adquirido.

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

---

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

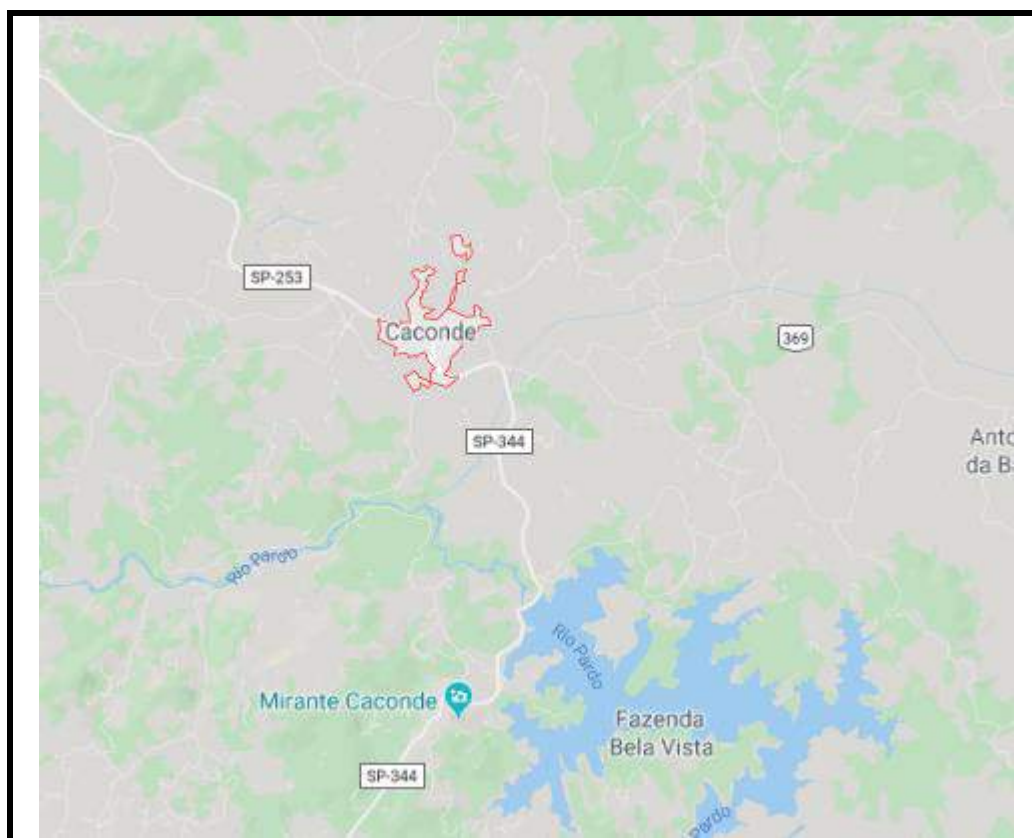
---

**Localização**

O imóvel em estudo localiza-se Óleo Cheiroso – Caconde- SP.

**Ocupação da Circunvizinhança**

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação rural, ocupada por glebas rurais. A região possui infraestrutura básica, acesso por via vicinal em condições de tráfego regular.



- Mapa de Localização da Cidade -

---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 1 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-3 – no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.*

*“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.*

*“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.*

---



**Tabela 4 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Origem dos fatores de Homogeneização	Estudo embasado em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>*a</sup>
<sup>*a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-3

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.

- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

**Tabela 5 - Enquadramento do Parecer segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.**

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Itens Obrigatórios</b>	Itens 2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-3

**Total atingindo 10 Pontos – Parecer enquadrado no Grau II.**

**Tabela 6 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-3

**Valor Calculado: 17% - Laudo Enquadrado em Grau III**

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do Imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-3/19.

---

**CONCLUSÃO**

---

Com base nas metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Dezembro/2019.

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 576.890,00 (quinhentos e setenta e seis mil, oitocentos e noventa reais)****VLF = R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**

**É importante salientar que não há nenhum interesse comercial ou pessoal às partes envolvidas, atual ou futura, na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação.**

São José dos Campos, 16 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780



ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
SOLINE FLEXA MARINHO  
CREA 600981020



ECONOMISTA  
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO  
CORECON 3941

**COMPARATIVOS**

---



Comp1 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-20-quartos-zona-rural-bairros-mococa-1000m2-venda-RS5500000-id-59874709/?_vt=ranking:default)

120 HECTARES - R\$ 5.500.000

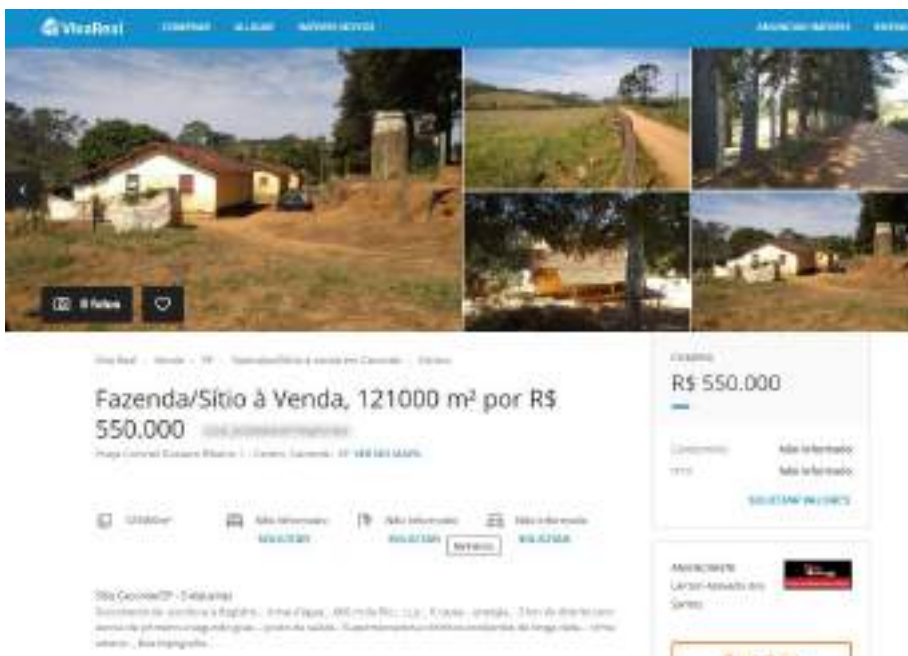
ELITE IMÓVEIS - (11) 4411-9884 (11) 97190-4645



Comp 2 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?_vt=ranking:default)

12,10h - R\$ 550.000

Lairton Azevedo dos Santos - (11) 99786-0170 (11) 94766-2836



Comp3: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sao-jose-do-rio-pardo-fazenda-maravilhosa-a-venda-703026122>

31 alqueire(s) SP = 75,0200 hectare(s) - R\$ 3.550.000 - TucaNassif

**São José do Rio Pardo - Fazenda Maravilhosa a Venda**  
R\$ 3.550.000

**TucaNassif**

Como está a vida sua propriedade de comprar e vender no OLX?

**Desconfie de segurança**  
Não faça pagamentos antes de verificar o que tem lá fora em mãos.

1 - 1 Alqueire São José do Rio Pardo - Mato Grosso do Sul  
São José do Rio Pardo - R\$ 4.000.000,00 (Anúncio Encerrado)  
\* Valor Médio de R\$ 2.258.000,00

Comp 4 <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sitio-com-37-5-alqueires-a-venda-porteira-fechada-em-sao-jose-do-pardo-697976658>

37,5 alqueire SP = 90,7500 hectare(s) - R\$ 3.000.000 –

Fernando - (19) 997494220

**Sítio com 37,5 alqueires à venda (Porteira fechada) em São José do Pardo**  
R\$ 3.000.000

**Fernando**

Como está a vida sua propriedade de comprar e vender no OLX?

**Desconfie de segurança**  
Não faça pagamentos antes de verificar o que tem lá fora em mãos.

Sítio com 37,5 alqueires à venda, porteira fechada, casa toda de alvenaria, com todos os funcionários, fazenda de criação. Ótima com capacidade para até 1000 pessoas, 130 gado mestiço, fôrtil e implementos, o que não tem água. Não aceitamos nenhuma outra informação. Use Para enviar mensagem (19) 997494220

**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**







**CONDIÇÕES DO CONTRATO** Os dados constantes na escritura. Na  
instância pagou o valor Federal de CR\$ 80,00.

**AVERBAÇÕES.** Int. espontânea. Apresentada em 02/07/2014 - Protocolo nº 54.209.  
Em 10 de abril de 2015. Nos termos do Mandado de averbação de 10 de junho de 2014  
recurso dos juizes da sede Cartório lotarada nº 0479140066774 expedido em  
comprimento a ordem da MM. Juize de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de  
Pauçal de Minas. Dra. Patrícia Maria Oliveira Leite, no qual foi expedido o devido alvará  
de 15/04/2015 Juiz de Direito desta Comarca de Cáceres. Dr. Carlos Alexandre Lima  
Aguero, proferida esta averbação para constar a inapropriabilidade do imóvel integrante  
desta transcrição de quilaronda da USINA ETÁQUARA DE AÇÚCAR L. AS COOL  
S.A. - CNPJ nº 03.111.021/0001-74, com sede na Fazenda Itaipuma, Município de  
Tapira - MG. A averbação é realizada nos termos do artigo 798 da Lei 8.669-75 -  
Código de Processo Civil. Subscrita da Oficial Mariana Heletu de Carvalho Thomaz.

Segue Folha 01



## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CACONDE - SÃO PAULO

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 165 - Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fone: (19) 3982-1004 / (19) 3662-3024 / Fax: 98225-2016

Julia Rosseti Peçini Arruda Veira - Oficiária

LIVRO DE TRANSCRIÇÕES

CANTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS  
CACONDE - SP

TRANSACÇÃO  
R-075

FOLHA  
03

A. ANEXO INSTRUMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEL

CNS - CANTORIO NACIONAL DE SERVIDENTES

Transcrição de Livro de Transcrições, Livro 09, Fls. 126

AV - 2 - T - R-075 - Alteração de Domicílio Social

Presentada em 09/12/2016 - Protocolo nº 62.362

Em 09 de dezembro de 2016

Nos termos do requerimento datado de 23 de novembro de 2016 instruído com: I) o Diário Oficial Imprescricional (São Paulo, 119 (91)) datado de 21 de maio de 2009 e II) a Ficha Cadastral Simplificada expedida em 15 de novembro de 2016 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, procede-se esta averbação para constar que no Assembléu em virtude de Assembleia realizada em 16 de abril de 2009 na sede da Urama Biquinho de Aquar e Alimento S.A., na Fazenda Biquinho, no Município de - Aquar-SP, ficou acordada a alteração de sua denominação para URAMA ALIMENTOS S/A mantendo-se a mesma sede e o mesmo número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - Escritório Substituto, - Escritório César Domingos Marcell.

Substitua do Oficial: *[assinatura]* MARLIANA HELENA DE CARVALHO LINDMAN CANALIELI

AV - 3 - T - R-075 - Promanúcia

Presentada em 09/12/2016 - Protocolo nº 62.071

Em 09 de dezembro de 2016

Nos termos do requerimento datado de 15 de setembro de 2016, averbado com o Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo datado de 24 de fevereiro de 2014 e Ata da AGO real. em 11 de março de 2014, registrada na Juceesp sob nº 206.646/14-6, III Certidão Simplificada expedida em 15 de novembro de 2016 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, III Instrumento Particular de Promanúcia expedido em Botucatu-SP datado de 17 de dezembro de 2015, e IV Certidão expedida em 17 de outubro de 2016 pela Escritório Judicial do Cartório da 7ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto-SP, Jane Talaura Junior, procede-se esta averbação para constar que em 09 de setembro de 2016 foi homologada a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito sob nº 10/2014-0/2016.8.26.0506, que tem como executante COOPERCEIRAS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.236.791/0001-91, e como executada a proprietária URAMA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outra. Valor da causa: R\$ 691.266,89 (seiscentos e noventa e nove mil, secentos e sessenta e seis reais e oitenta e nove centavos). Escritório Substituto, - Escritório César Domingos Marcell.

Substitua do Oficial: *[assinatura]* MARLIANA HELENA DE CARVALHO LINDMAN CANALIELI

AV - 4 - T - R-075 - Promanúcia

Presentada em 09/12/2016 - Protocolo nº 62.126

Em 12 de dezembro de 2016

Nos termos do requerimento datado de 27 de junho de 2016, instruído com: I) Estatuto Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo datado de 24 de fevereiro de 2014 e Ata da AGO realizada em 11 de março de 2014, registrada na Juceesp sob nº 206.646/14-6, II) Promanúcia Simplificada expedida em 22 de novembro de 2016 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, III) Instrumento Particular

Supra-ante

11/11/2020 15:11:15





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
DA COMARCA DE CAÇONDE - SÃO PAULO**

Rua Domingos Martins Sobrinho, 165 - Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fones: (19) 3662-1504 / (19) 3662-3924 / (19) 36224-9016

Julia Rosseti Picini Arruda Vieira - Oficiala

LIVRO DE TRANSCRIÇÕES

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAÇONDE - SP

TRANSSCRITÃO Nº 8.075  
FOLHA Nº 01  
JULIA ROSSETI PICINI ARRUDA VIEIRA - OFICIALA  
CNPJ - CONSELHO NACIONAL DE REGISTROS Nº 123861

Cartório de 01/01/2025 - 06:44:00

AV - T - 8.075 - Promissória

Promissão em 09/08/2017 - Protocolo nº 64.153

Em 30 de agosto de 2017

No termos dos requerimentos datados de 18 de abril e 04 de agosto de 2017, instruídos com: 1) Escritura Social datada de 24 de fevereiro de 2014, Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 31 de março de 2014 registrada na JUCESP sob nº 206.64014-6 e Ata de posse realizada em 16 de abril de 2014; 2) Ficha Cadastral Simplificada expedida em 01 de agosto de 2017 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo; 3) Copia autenticada do Instrumento Público de Promissão expedido em Heliópolis/SP datado de 25 de março de 2017; e 4) Certidão expedida em 16 de março de 2017 pelo Escrivão Judicial Lido Cárterio da 5ª Vara Cível do Foro de Heliópolis/SP, Luis César Barros Vicentini, mediante sua avaliação para constar que foi distribuída em 27 de setembro de 2016 a duplicata em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial - 1 após de Paulo de Celso nº 1932636-79/2016.8.26.0106, que tem como executante COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, UNIPER nº 15.236.791/0001-91, e como executada a proprietária ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ nº 12.111.332/0001-00, cujo Valor da causa, R\$155.326,62 (centos e cinquenta e três mil, e sessenta e nove reais e sessenta e dois centavos). Escrivente autorizada, *Julia Pol*

Oficiala *Julia Pol* JULIA ROSSETI PICINI ARRUDA VIEIRA

AV - S - T - 8.075 - Promissória

Promissão em 09/08/2017 - Protocolo nº 64.153

Em 30 de agosto de 2017

No termos dos requerimentos datados de 11 de novembro de 2016 e 04 de agosto de 2017, instruídos com: 1) Escritura Social datada de 24 de fevereiro de 2014, Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 31 de março de 2014, registrada na JUCESP sob nº 206.64014-6 e Ata de posse realizada em 16 de abril de 2014; 2) Ficha Cadastral Simplificada expedida em 01 de agosto de 2017 pela Junta Comercial do Estado de São Paulo; 3) Copia autenticada do Instrumento Público de Promissão expedido em Heliópolis/SP datado de 25 de março de 2017; e 4) Certidão expedida em 07 de março de 2017 pelo Escrivão Judicial Lido Cárterio da 5ª Vara Cível do Foro de Heliópolis/SP, Fernando de Souza Pires Viçente, mediante sua avaliação para constar que foi distribuída em 27 de novembro de 2016 a duplicata em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Duplicata sob nº 1932208-26/2016.8.26.0106, que tem como executante COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, UNIPER nº 15.236.791/0001-91, e como executada a proprietária ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ nº 12.111.332/0001-00, cujo Valor da causa, R\$106.181,76 (centos e seis mil, cento e oitenta e quinze reais e trinta e seis centavos). Escrivente autorizada, *Julia Pol*

Oficiala *Julia Pol* JULIA ROSSETI PICINI ARRUDA VIEIRA

AV - S - T - 8.075 - Indisponibilidade

Promissão em 20/11/2017 - Protocolo nº 64.824

Sigla: 8.075

028382



INSCRIÇÃO Nº 2.879  
R.º 2.879

**avaliação**

Em 17 de novembro de 2017

Nos termos de Convênio Protocolo nº 001/2017/DIR-REAF-IA-4 III importado em 20 de outubro de 2017 da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, referente aos autos nº 0000597820155030028 do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região passando-se esta avaliação para constar a indisponibilidade dos bens do **ELIQUARA ALMEIDA DOS SANTOS**, CNPJ nº 22.111.521/0001-74. A avertação realizada de acordo com o item 404.2, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Escrivente autorizada: *[Assinatura]* Maria Luiza de Azevedo.

Substituto da Escrivã: *[Assinatura]* MARIANA JULIANA DE CARVALHO FERREZ CANTARELL.

AV nº 10 nº 1 = R\$ 875 - Concluinte de Disponibilidade

Previsão em 21/07/2018 sobre o nº de valores: 63,861

Em 22 de março de 2018

Nos termos do Convênio de conclusão de indisponibilidade nº 001/2017/DIR-REAF-IA-180 importado em 21 de fevereiro de 2018 da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, referente aos autos nº 0000597820155030028 do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, passando-se esta avaliação para a **LANCIA** a indisponibilidade inscrita na AV-09 desta imprecisão. Escrivente autorizada: *[Assinatura]* Maria Luiza de Azevedo.

Escrivente Substituto: *[Assinatura]* GERMANINI CÉSAR DOMINGOS ALARICLI

Av Circula	24	21,85
Av Estadual	25	1,72
Av DESEF	25	0,91
Av Reg. Civil	25	1,82
Av Trib. Just	25	0,11
Av Municipal	25	1,52
Av Min. Inf	25	1,47
Total	150	19,39

LLRETIFFICO que apresenta feitura em primeira fecc. de transcrição nº 8075, em forma reprográfica, nos termos do artigo 14 e 1º da Lei 015/1973 e refere-se a atos praticados até a data imediatamente anterior à emissão. Conta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s) 54209 de 07/07/2014 - Natureza INDISPONIBILIDADE, 63949 de 13/07/2017 - Natureza INDISPONIBILIDADE, 63950 de 13/07/2017 - Natureza INDISPONIBILIDADE. Cacoete-SP, 28 de junho de 2018. Escrivente:

*[Assinatura]*  
KARLA CRISTINA JURJATI

Cópia



5025

Página 06 de 06