
Solicitante: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Proprietário: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Tipo: Imóvel Rural

Laudo de Avaliação: Nº 20 7058

Endereço: Fazenda Retiro – Caconde – SP.



INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Guilherme Whitaker de Lima Silva
--------------------	----------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Fazenda Retiro – Caconde - SP.
Tipo:	Imóvel
Uso:	Rural
Área de Terreno:	373,38 ha
Área Construída	-
Proprietário:	Guilherme Whitaker de Lima Silva
Finalidade:	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Dezembro/ 2019

CONSIDERAÇÕES

1: 1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 1.667 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caconde - SP.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VM = R\$ 10.574.000,00 (dez milhões, quinhentos e setenta e quatro mil reais)

VLF = R\$ 6.875.000,00 (seis milhões, oitocentos e setenta cinco 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 agrônômico 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.

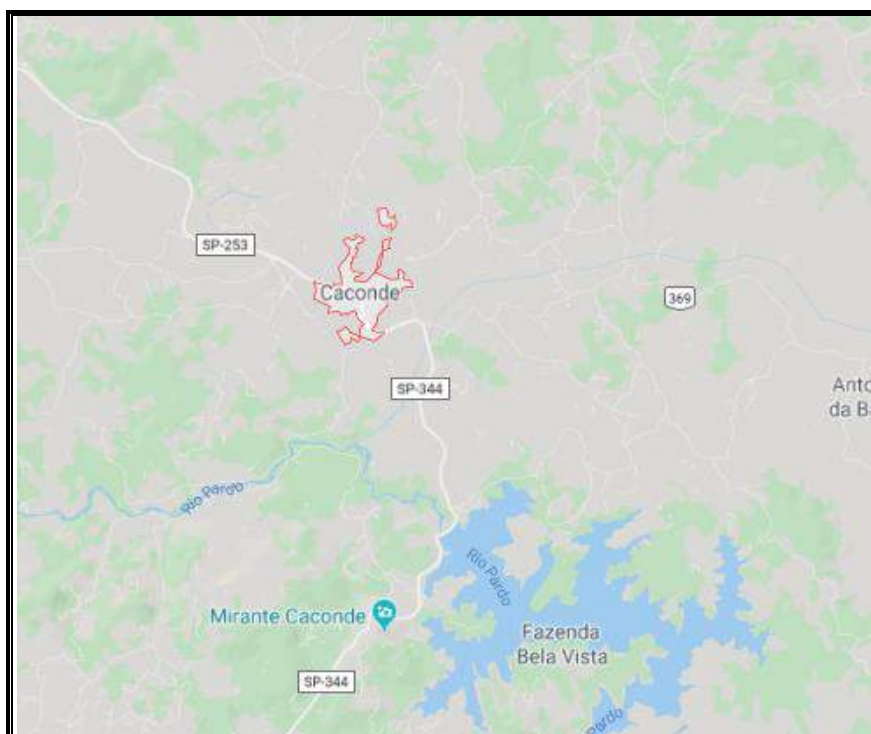
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização

O imóvel em estudo localiza-se como Fazenda Retiro – 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 *a
<p>*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 menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>					

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
Pontos mínimos	13	8	5
Itens Obrigatórios	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\$ 10.574.000,00 (dez milhões, quinhentos e setenta e quatro mil reais)

VLF = R\$ 6.875.000,00 (seis milhões, oitocentos e setenta 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



ENGENHEIRO AGRÔNOMO
SOLINE FLEXA MARINHO
CREA 600981020



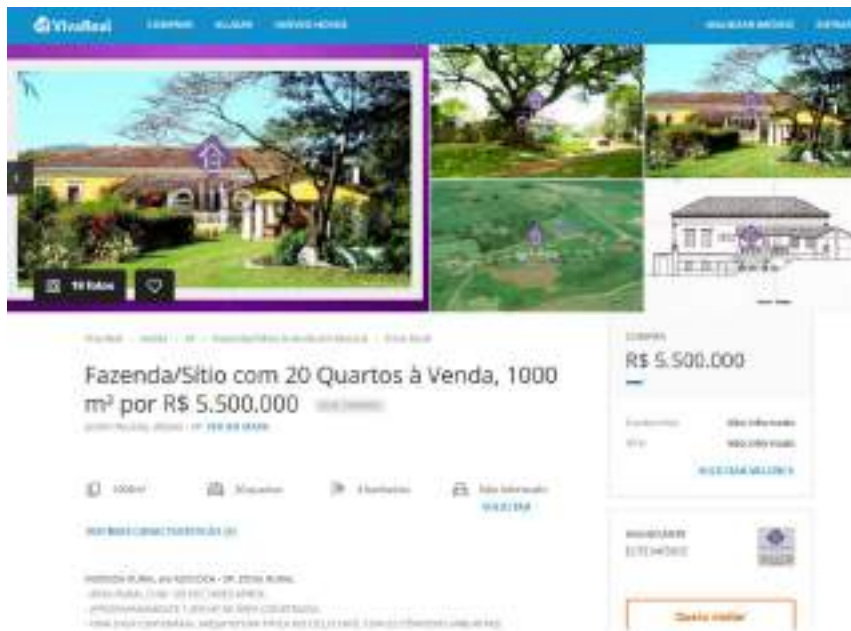
ECONOMISTA
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO
CORECON 3941

COMPARATIVOS

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

120 HECTARES - R\$ 5.500.000

ELITE IMÓVEIS - [\(11\) 4411-9884](tel:(11)4411-9884) [\(11\) 97190-4645](tel:(11)97190-4645)



Comp 2 https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS5500000-id-2428914876/?_vt=ranking:default

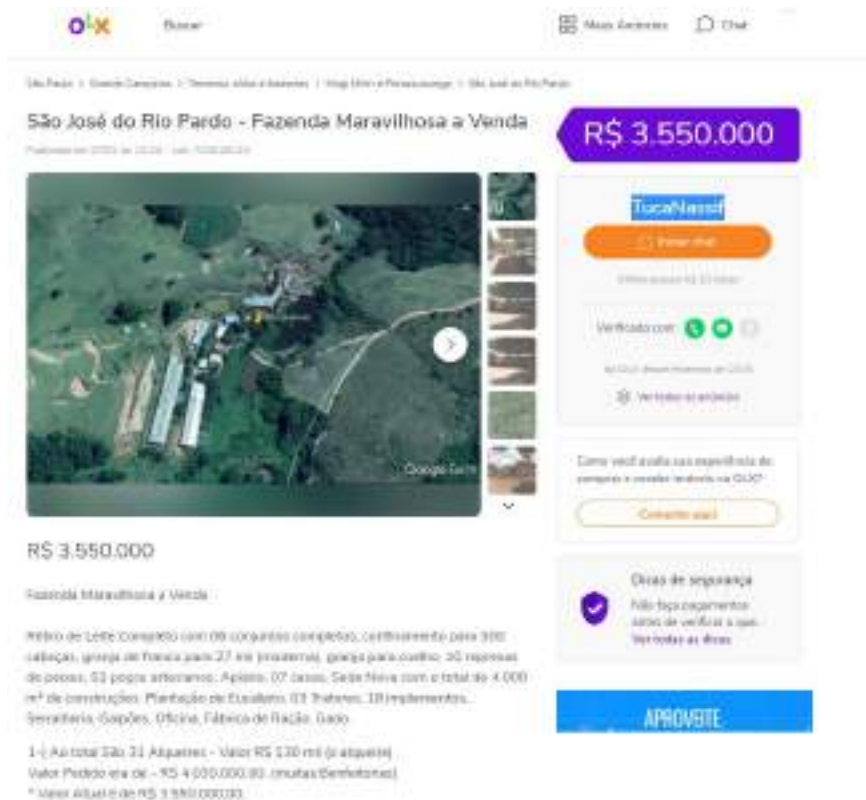
12,10h - R\$ 550.000

Lairton Azevedo dos Santos - [\(11\) 99786-0170](tel:(11)99786-0170) [\(11\) 94766-2836](tel:(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



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

WhatsApp: (19) 997494220

Como está o perfil das condições de compra e venda? [Saiba mais](#)

Índice de segurança: Não há informações sobre o vendedor.

R\$ 3.000.000

Sítio com 37,5 alqueires à venda, porteira fechada, casa com de alto padrão, casa de funcionários, portão de entrada. Terço com respectado para vinda e saída de veículos. 1.180 galões de água quente e sanitária, açudeiro em água. Não aceitamos nenhuma outra informação. Ligar Fernando contatos: (19) 997494220 WhatsApp

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 941517A.

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



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

Rua Domingos Mazzini Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 71.253.962/0001-79
Fones: (19) 3862-1004 / (19) 3862-3924 / (19) 98225-9016
Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficial

166

Livro n.º 2 - I - REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL Ano: 1981

...continuação da Matrícula nº 1.667- Fls. 257, 19-2-F- ...

AV-7-M- 1.667- CANCELAMENTO A REQUERIMENTO DOS INTERESSADOS, APRESENTAM DO CERTIDÃO DE ÔBITO DO DOADOR USUFRUATUÁRIO: Procedeu-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 25 de maio de 1981, dirigido ao oficial deste cartório, firmado pelos n.º proprietários, JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER, brasileiro, casado, lavrador (RG.n. 2.582.306)-CIC.n. 014.859.118/34; MARIA ILIDIA WHITAKER DE LIMA SILVA (RG.n. 2.036.717) CIC.n. 719.426.548/34, brasileira, do lar, casada e seu marido Dr. MARCELLO DE LIMA SILVA (RG.n. 1.306.196)-CIC.n. 014.859.546/00) e, ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS (RG.n. 2.764.947)-CIC.n. 068.232.468/04, brasileira, do lar, casada, assistida de seu agrido DEBNAH DE CAMARGO DE SOUZA DIAS, e com fundamento no que dispõe o artº 167 - n.º II, item -2, combinado com o artº n. 250, III, da Lei n. 61615 de 31/12/1973, os quais juntaram uma certidão de óbito, extraída pelo oficial do Cartório de Registro Civil, 7.º Subdistrito-Consolação, da comarca da Capital de São Paulo, livro-C-8-fls. 9599, sob. n.º 8.779, datada de 22/04/1981, comprobatória do falecimento do doador e usufrutuário senhor PAULO DE BARRROS WHITAKER, e conseqüentemente, de modo terminativo do ônus, ficando portanto cancelada e considerado inexistente o usufruto para todos os efeitos e fins de direito, constante, do R-6-da Matrícula nº 1.667. O referido é verdade e dou fé. Caçande, 08 de junho de 1981. O Oficial interino *Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira* (Alvin de Almeida).

Oficial R\$ 380,00
Estado 60,00
Carteira 45,00

Exato por valor
R\$ 465,00 de 01/06/81

R-B-M-1.667-PROC. Nº 22.760 (em 14/5/93) - TRANSMITENTE- O Espólio de MARCELLO DE LIMA SILVA, falecido em 24 de novembro de 1991, que foi casado com Maria Ilidia Whitaker de Lima Silva. - ADQUIRENTES: 1)- GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA brasileiro, engenheiro agrônomo, portador do RG.nº 4.988.106 e do CIC. nº 052.403.158-41, casado com Maria Aparecida Gonzaga de Lima Silva, residentes em Mococa (sp) na Praça Marechal Deodoro nº 170; 2)- CRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA DE CARLI, brasileira, do lar, portadora do RG.nº 4.988.016 e do CIC.nº 055.966.988-73, casada com Bruno de Carli, residentes em São Paulo, Capital, à AV. Higienópolis nº 683, 1.º andar; 3)- ISABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRÁTOLA, brasileira, zootecnista, portadora do RG.nº 12.941.043 e do CIC. nº 055.966.998-45, casada com Sylvio Prátola Neto, residentes em Espírito Santo do Pinhal, sp. à praça Santo Antonio nº150. - TÍTULO - Partilha (Sentença de 29/09/1992). - FORMA DO TÍTULO - Formol de partilha de 24 de novembro de 1992, extraído dos autos de inventário - Proc.nº 1.445/91, processados perante o Juízo de Direito da Vera União

1
2
3
4
5

Página 0803/0015

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

12366-1-AA 061404



Livro n.º 2 -I- REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL Ano 1993

Continuação....

(Única Vgrat) da comarca de Mooca (SP) e respectivo Cartório Judicial, assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Marques Vieira. VALOR CR\$39.459.361,75 (Trinta e nove milhões quatrocentos e cinquenta e nove mil trezentos e sessenta e um cruzeiros e setenta e cinco centavos). O presente pagamento refere-se na parte ideal inventariada de um terço (1/3) da metade do imóvel e objeto desta matrícula havido através do registro nº04, avaliada dita parte ideal por CR\$ 39.459.361,75, cabendo a cada herdeiro acima qualificado, somente parte ideal de um terço (1/3) da parte ideal inventariada, no valor de CR\$ 13.153.120,50. Referido imóvel encontra-se cadastrado no INCRA, sob nº 620.114.001.781-O em área maior em nome de Iria Figueiredo Bravo Caldeira, totalizando 2938,5 ha. -- 0ª mó. rural 112,97- mó. rural 18,8- 1ª mó. fiscal 96,41- mó. fiscal 22- exercício de 1992 valor venal da terra nos tributos na totalidade é de CR\$ 1.457.542.003,00 da área cadastrada, valor venal atualizado pela UFESP, corresponde a CR\$ 4.214.638.574,01, sendo que a parte dos herdeiros no valor atualizado pela UFESP, perfazem um total de CR\$ 91.317.169,10. CONDICIONES: A, demais condições constantes do título, referido e verdade e dou fé. Caconde, 17 de junho de 1993. *Luiz Henrique* (Alvim de Almeida) Oficial - datilografai e subscreevi

Of. CR\$ 1.212.824,00
Ex. 199-93/47
Carr. 654-139 de
Cada N.º 0/050/93-138

AV-9-M-1.667 - CANCELAMENTO A REQUERIMENTO DO INTERESSADO APRESENTANDO CERTIDÃO DE ÓBITO DOS DOADORES USUFRUATUÁRIOS: - Certifico que se procede a esta averbação nos termos do requerimento datado de 12/05/95, dirigido ao titular deste Cartório, firmado pelo mi-proprietário, Sr. Joaquim Augusto Bravo Caldeira; o qual junta Certidão de óbito de João Bravo Caldeira e sua esposa Iria de Lima Figueiredo Bravo Caldeira, tudo para ficar considerado CANCELADO o usufruto registrado sob n.º R-2-M-1.667. - **NADA MAIS.** O referido é verdade e dou fé. Caconde, 20 de Junho de 1.995. O Oficial Substituto, *Luiz Henrique* (Luiz Henrique de Almeida)

Oficial R\$ 1,34
Estado 0,36
Carteira 0,26

Selado por cerca
N.º _____

segue fls 67 do 12-2- AO....

5
4
3
2
1

Impart



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

Rua Domingos Mezzari Sorinho, 195, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.963/0001-79
Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9016
Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 AO-

MATRICULA N.º continuação da matrícula DATA 12/07/1996
IMÓVEL 1.667 - fls-166- 18-2-I-

R-10-1.667- Caconde, 12 de julho de 1996.--- TRANSMITENTE --- Espólio de Manoel Antonio Bravo Caldeira, já qualificado na presente matrícula.--- ADQUIRENTES --- MANUEL ROBERTO BRAVO CALDEIRA, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 4.113.785 e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas, do Ministério da Fazenda sob nº 029 428 328 51, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Sina, digo, Sina, com Simons Ferraz Ioler Bravo Caldeira, brasileira, veterinária, portadora da cédula de identidade RG 9.363.435 e inscrita no CPF nº 027 822 458 05, residentes e domiciliados na Capital, na rua George Saville Dodd 467, TERESA BRAVO CALDEIRA GABRIEL, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG 7.849.569 e CPF 175 034 638 99, casada sob o regime de separação de bens com Eduardo Garin Gabriel, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG 9.297.567 e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob nº 032 915 506 38, residentes e domiciliados, na rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira 976, ap 71, BEATRIZ BRAVO CALDEIRA VEIT, brasileira, estudante, portadora da cédula de identidade RG 8.412.289 e inscrita no CPF nº 032 863 458 14, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Paulo Veit, comerciante, portador da cédula de identidade RG 16.682.525 e inscrito no CPF 396 524 831 68, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, digo, domiciliados na Capital, na rua Marcus Pereira, 167, ap 141 e RICARDO BRAVO CALDEIRA, brasileiro, solteiro, estudante, portador da cédula de identidade RG 14.763.706 e inscrito no CPF nº 065 316 328 28, residente e domiciliado na Capital, na rua Cônego Eugênio Leite, 524, ap 21 -- TITULO -- formal de partilha -- FORMAL DO TITULO -- formal de partilha, extraído dos Autos Proc 0241/85 aos 10 de janeiro de 1996, suscrito pelo escrivão Diretor Vera Lucia Paes e devidamente assinado pelo MM Juiz de Direito Dr. Carlos Teixeira Leite Filho, da 2ª Vara da Família e das sucessões, regional XI Pinheiros São Paulo, Capital.--- VALOR---R\$2.504.567.--- O presente pagamento refere-se na parte ideal da ordem de 1/6 (um sexto) de 50% (cinquenta por cento) da sua propriedade do imóvel objeto desta matrícula, cabendo a cada herdeiro parte no valor correspondente a 1/4 (um quarto). --- Cadastrado no INCRA sob nº 620 114 001 783.--- O valor venal corrigido para a área inventariada corresponde a R\$2.745,39.--- CONDIÇÕES--- Não há.--- O Oficial Substituto: LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA ---

R-11-1.667 --- Caconde, 03 de julho de 2009 --- Proceder-se a este registro para ficar constando junto a presente matrícula a escritura pública com o seguinte teor: "ESCRITURA", LIVRO 0293-18 Translado - PÁGINAS nº 267/277 - TRANSLADO DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA HIPOTECÁRIA - SAÍMAM quantos esta ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO GARANTIA H IPOTECÁRIA, virem que

SEGUIR NO VERSO...

Página 0803/0015

CP nº 932 57
E. nº 15 9
C. nº 55 4
Data n.º 04/07/06

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Itaboraí - RJ

12366-1-AA 061405



REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 -10-

v iram que, no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de DOIS MIL E NOVE (2009), aos VINTE E TRÊS (23) dias do mês de JUNHO do dito ano, neste 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e - Títulos, sito na Praça dos Três Poderes, nº 119, Centro, nesta cidade de São José do Rio Pardo, Estado de São Paulo, perante mim Escrivão e o 2º Tabelião, compareceram partes entre si, justas e co tratadas, a saber: de um lado, como outorgante DEVEDORA: ITAIQUARA ALINE NTOS S /A, anteriormente denominada Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S/A, com sede na Fazenda Itaiquara, Comarca de Caconde, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MP nº 72.111.321/0001-74 e Inscrição Estadual nº 683.000.602.113, sociedade anônima constituída em 1º de Abril de 1941, por escritura pública na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 14.725 e com Estatuto Social reformado pela Assembleia Geral Extraordinária de 29 de Outubro de 1999 e com continuidade em 03 de Junho de 2000, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 125.080/00L, em 05 de Julho de 2000, publicadas no D.O.E. Empresarial de São Paulo em 07 de Julho de 2000, e sua última Ata da Assembleia Geral extraordinária, realizada em 30 de Abril de 2009, devidamente registrada na JUCESP nº 171.128.09-6, em 20 de Maio de 2009, publicada em 21 de Maio de 2009, e suas cópias desses documentos me foram exibidas e vão arquivadas em pasta própria deste Tabelião sob nº 022/2009, sendo neste ato devidamente representada por seus Diretores: JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER (R.G. nº 2.582.306-SSP/SP e CPF nº 014.899.118-43) brasileiro, casado, agrônomo, residente e domiciliado na Fazenda Itaiquara, Município de Tapiratiba, Estado de São Paulo - DIRETOR PRESIDENTE, e MARCOS DO AMARAL MESQUITA (R.G. 7.510.917 SSP SP e CPF 090.979.468-67) brasileiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na Rua Natal Merlin 303, Jardim Luciana, nesta cidade - DIRETOR GERENTE, representação essa consoante Ata de Reunião extraordinária do Conselho de Administração realizada em 22 de Outubro de 2008, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP - sob nº 366.610/08-9, em 03 de Novembro de 2008, - publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em data de 05 de Novembro de 2008, cuja cópia do documento acima mencionado encontra-se arquivada em pasta própria deste 2º Tabelião de Notas, sob nº 005/2009, adiante designado simplesmente " OUTORGANTE DEVEDORA e, de outro lado, como outorgado CREDOR: BANCO PIERA S.A., Instituição Financeira com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.720 - 11ª e 12ª andares - Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MP nº 58.616.418/0001-08, com seu Estatuto Social consolidado através da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de julho de 2008 cuja Ata foi devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 262.058/08-0, em sessão de 13 de Agosto de 2008, a qual encontra-se arquivada neste Tabelionato, na pasta - 0132, sob nº 011521, neste ato representada na forma do artigo trinta e sete, em seu item "a", do citado Estatuto Social, por seu Diretor Vice-Presidente Executivo de Negócios de Atacadado, Sr. MARCIO SONGINI, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 6.881.212-SSP/SP, inscrito no CPF/MP - sob nº 875.368.628-49, e por seu Diretor de Área, Sr. CARLOS ALEXANDRE HINHEIRO BICUD O, brasileiro, casado, Químico, portador da cédula

SEQUE FOLHA 01 LIVRO 2...



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

Rua Domingos Marzili Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79
Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-7924 / (19) 98225-9016
Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CACONDE - SP

MATRICULA
2.667

FICHA
01

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula 1.667 - Fls. 67 do Livro 2-AG...

Portador da cédula de identidade RG n° 10.164.421-SSP/SP, inscrite no CPF/MF sob n° 105.281.178-74; ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial o mesmo do Banco que ora representam, que declaram estar no pleno exercicio de seus cargos, para os quais foram eleitos nos termos da Resolucao do Conselho de Administracao de 02 de agosto de 2007, cuja Ata foi registrada na mesma Junta Comercial - JUCESP, sob n° 130.371/08-7, em sessao de 02 de agosto de 2007, a qual foi exibida e vai arquivada em pasta própria deste Cartório sob n° 023/2009, adiante designado simplesmente "OUTORGADO CREDOR"; e como HIPOTECANTES: JOAQUIM AUGUSTO BRAVO CALDEIRA (RG. N° 1.126.655-7-SSP/SP e CPF n° 014.859.388-72), brasileiro, industrial, viúvo, por óbito de SYLVIA ASSUMPCÃO BRAVO CALDEIRA, residente e domiciliado na Fazenda Itaquara, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo; JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER (RG. N° 2.582.306-SSP/SP e CPF n° 014.859.118-34), industrial e sua esposa MARIA FRANCISCA TERESA SICILIANO VILLARES WHITAKER (RG. n° 2.981.295-SSP/SP e CPF n° 719.626.468-15), de lar, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei n° 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Fazenda Itaquara, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo; MARIA ILÍDIA WHITAKER DE LIMA SILVA (RG. n° 2.936.717-SSP/SP e CPF n° 719.626.548-34), brasileira, agro pecuarista, viúva por óbito de MARCELLO DE LIMA SILVA, residente e domiciliada na Fazenda Itaquara, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo; GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA (RG. n° 4.988.106-SSP/SP e CPF n° 052.403.158-41), engenheiro agrônomo e sua esposa MARIA APARECIDA GIANNETTI GONZAGA DE LIMA SILVA (RG. n° 15.786.127-5-SSP/SP e CPF n° 263.311.238-22), zootecnista, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da Lei n° 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Fazenda Itaquara, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo; IZABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRATOLA (RG. n° 12.941.043-SSP/SP e CPF n° 055.966.998-45), de lar e seu marido SILVIO PRATOLA NETO (RG. n° 15.519.232-SSP/SP e CPF n° 116.438.318-36), industrial, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da Lei n° 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Fazenda Guarantã, município de Moroca, Estado de São Paulo; FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS (RG. n° 2.322.659-6-SSP/SP e CPF n° 014.859.468-91), agro pecuarista e sua esposa ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS (RG. n° 2.764.947-SSP/SP e CPF n° 068.232.468-04), agro pecuarista, casados sob o regime da separação total de bens, consoante Escritura Pública de Pacto Antenuptial lavrada no Cartório do 11º Tabelionato de Notas de São Paulo, Capital deste Estado, no Livro n° 1973, às Folhas 032, em data de 11 de Junho de 1962, brasileiros, residentes e domiciliados na Fazenda Itaquara, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo; MARIA ESMÉRIA BRAVO CALDEIRA DO AMARAL MESQUITA (RG. n° 1.798.395-SSP/SP e CPF n° 139.327.648-20), brasileira, agro pecuarista, viúva por óbito de JOÃO DO AMARAL MESQUITA, residente e domiciliada na Fazenda Itaquara, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo; MANUEL ROBERTO BRAVO CALDEIRA (RG. n° 4.113.785-SSP/SP n° 029.428.328-51), administrador de empresas e sua esposa SIMONE FERRAZ ISLER BRAVO CALDEIRA (RG. n° 9.363.435 - SSP/SP e CPF n° 027.822.458-05), veterinária, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da Lei n° 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Mário Ferraz, n° 95, Apartamento 91, Itaim Bibi, no município de São Paulo, Capital deste Estado; MARIA DE LOURDES BRAVO CALDEIRA NEVES (RG. n° 1.377.700-2-SSP/SP e CPF n° 139.322.178-53), brasileira, pecuarista, viúva por óbito de WLADIMIR ARNALDO NEVES, residente e domiciliada na Rua Gabriel de Brito, n° 468, São Paulo, Capital deste Estado; JOÃO BAPTISTA BRAVO CALDEIRA (RG. n° 2.638.014-SSP/SP e CPF n° 040.082.278-49) industrial e sua esposa MARIA DO CARMO LOZANO BRAVO CALDEIRA (RG. n° 3.697.498-SSP/SP e CPF n° 257.245.958-34), de lar, casados sob o regime da separação de

SEGUE NO VERSO...

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

12366-1-AA 061406



Página: 0007/054

MATRICULA
1.567

FICHA
01

VERSO

Da separação de bens, consoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada no 2º Ofício de Notas e Anexos de São Paulo deste Estado, no Livro nº 58, Fls. 42 em data de 23 de Junho de 1969, brasileiros, residentes e domiciliados na Fazenda Soledade, município de Passos, Estado de Minas Gerais; TERESA BRAVO CALDEIRA GABRIEL (R.G. nº 7.849.569-SSP/SP e CPF nº 175.034.638-99), comerciante e seu marido EDUARDO GERIN GABRIEL (R.G. nº 2.297.567-SSP/SP e CPF nº 032.915.508-380, administrador de empresas, casados sob o regime da separação de bens, consoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada no 11º Cartório de Notas de São Paulo, Capital deste Estado, no Livro nº 3.110, m Fls. 90v, em data de 09/09/1982, devidamente registrada sob nº 5.331, Livro 3-Registro Auxiliar de 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital deste Estado, brasileiros, residentes e domiciliados na Fazenda Itaquara, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo; RICARDO BRAVO CALDEIRA (R.G. nº 14.763.706-SSP/SP e CPF nº 065.316.328-28), brasileiro, solteiro, geógrafo, residente e domiciliado na Fazenda Itaquara, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo; BEATRIZ BRAVO CALDEIRA (R.G. nº 8.418.389-1-SSP/SP e CPF nº 032.863.458-14), brasileira, comerciante, divorciada de PAULO VEIT, residente e domiciliada na Fazenda Itaquara, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo; CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA VIDIGAL (R.G. nº 4.988.016-SSP/SP e CPF nº 055.966.938-73), de lar, e seu marido JOÃO LUIZ DA COSTA CARVALHO VIDIGAL (R.G. nº 13.774.072-SSP/SP e CPF nº 072.145.578-60), tradutor, casados sob o regime da separação de bens, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada no 1º Tabelião de Notas de São Paulo, no Livro nº 3779, Página 391, em data de 08/11/2007, devidamente registrada sob nº 5.886, Livro 3-Auxiliar de 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Higienópolis, nº 683, Apartamento nº 11, município de São Paulo, Capital deste Estado; MARIA LUCIA DE ABREU SAMPAIO DÓRIA (R.G. nº 2.638.024-9-SSP/SP e CPF nº 237.487.298-04), agro pecuarista e seu marido ROBERTO DE ABREU SAMPAIO DÓRIA JUNIOR (R.G. nº 3.323.221-SSP/SP e CPF nº 331.202.778-00), agro pecuarista, casados sob o regime da completa separação de bens, conforme escritura de Pacto Antenupcial lavrada no 11º Cartório de Notas de São Paulo, no Livro nº 2.514, Fls. 75v, em data de 09 de Maio de 1973, devidamente registrada sob nº 241, as Fls. 199 de Livro Auxiliar de 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital deste Estado, em data de 01 de Novembro de 1973, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Itacolomi, nº 193, - 9º Andar, São Paulo, Capital deste Estado, adiante designados simplesmente "HIPOTECANTES"; sendo estes representados por seus procuradores: GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA (R.G. nº 4.988.106-SSP/SP e CPF nº 052.403.158-41), brasileiro, engenheiro agrônomo, casado, residente e domiciliado na Fazenda Itaquara, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo; e MANUEL ROBERTO BRAVO CALDEIRA (R.G. nº 4.113.785-1-SSP/SP e CPF nº 029.428.328-51), brasileiro, casado, administrador de empresas, residente e domiciliado na Fazenda Itaquara, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e de Títulos, no Livro nº 0287, Páginas 215/218, em data de 1º de Outubro de 2008; Procuração lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital deste Estado, no Livro nº 2.930, Página 181, em data de 06 de Setembro de 2008; Procuração lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital deste Estado, no Livro nº 2.930, Página nº 235, em data de 30 de Setembro de 2008, Procuração lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital deste Estado, no Livro nº 2.930, Página nº 230, em data de 1º de Outubro de 2008; Procuração lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital deste Estado, no Livro nº 2.930, Página nº 255, em data de 02 de Outubro de 2008; as procurações me foram apresentadas e vão arquivadas em pasta próprias deste Cartório, sob nº 028/2009; os presentes, pessoas capazes, reconhecidos como os próprios de mim Escrevente e o 2º Tabelião, à vista dos documentos mencionados me foram exibidos, do que dou fé. Então, em presença de mim e do 2º Tabelião, pelas partes contratantes, fazendo cada um por sua vez, me foi dita o seguinte: 1º) Por meio da: CÉDULA DE CRÉDITO À EXPORTAÇÃO Nº CEA 790908, emitida em 27/11/2008, de agora em SEGUIE FICHA 02...



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

Rua Domingos Mazzini 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 - Oficial

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

MATRÍCULA
1.667

FICHA
02

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da ficha 01...

De agora em diante denominada CÉDULA, a FIBRA, então denominada naquela CÉDULA, também como "FIBRA", concedeu à USINA ITAIQUARA DE AÇÚCAR E ALCOOL S/A, atualmente denominada ALIMENTOS ITAIQUARA S/A, com sede na Fazenda Itaiquara, município de Tapiraíba, Comarca de Caconde, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 72.111.321/0001-74, então denominada naquela CÉDULA como "EMITENTE", um crédito no valor total de R\$ 10.600.000,00 (DEZ MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS); que dentre outras condições que informam a CÉDULA merecem destaque as seguintes: 1.1 - CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA: Cédula de Crédito à Exportação CEA-790908, Branda em 27/11/2008; 1.2 - VALOR PRINCIPAL DA CÉDULA: R\$ 10.600.000,00 (DEZ MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS); 1.3 - TAXA EFETIVA DE JUROS: 0,90000% ao ano; 1.4 - VALOR TOTAL DOS JUROS: R\$ 1.507.109,61 (UM MILHÃO, QUINHENTOS E SETE MIL, CENTO E NOVE REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS); 1.5 - REAJUSTE MONETÁRIO: Base de Cálculo CDI; 1.6 - IOF: ISENTO; 1.7 - VALOR LÍQUIDO DA CÉDULA: R\$ 10.578.800,00 (DEZ MILHÕES, QUINHENTOS E SETENTA E OITO MIL E OITOCENTOS REAIS); 1.8 - FORMA DE PAGAMENTO: 21 Parcelas, sendo a última em 26/01/2011. - 1.9 - PRAZO DE VIGÊNCIA DA CÉDULA: 790 (SETECENTOS E NOVENTA) dias; 1.10 - INÍCIO: 27/11/2008; 1.11 - VENCIMENTO FINAL: 26/01/2011; 1.12 - Que da CÉDULA acima constem ainda os casos de garantias, principais definições, dentre outras pactuadas entre as partes. 2º) Por meio desta Escritura, como garantia das obrigações, principais e acessórios da EMITENTE, constantes da CÉDULA acima mencionada, e sem prejuízo das demais garantias constantes da mesma, os HIPOTECANTES dão ao FIBRA, em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, os imóveis abaixo descritos e caracterizados, a saber: a) Imóvel da Matrícula 1.667 (que será objeto de Registro em dita Matrícula 1.667) - b) IMÓVEL RURAL denominado "FAZENDA RETIRO", situada no município de Tapiraíba, Comarca de Caconde, Estado de São Paulo, com 154,79 alqueires, igual a 373,3880 hectares de terras, confrontando com terras que são de Manuel Duarte Matias, José Jorge, Fazenda Cachoeira do Guaxupé, Fazenda Campo Alegre, Fazenda Fortaleza, Luiz Thomas, Alfredo Teles & Irmãos, Fazenda São Tiago e Fazenda Itaiquara, composta das terras em cultura de cana, contando casa de administração, 25 casas para empregados, prédio de Escola e coqueiras; imóvel esse objeto da MATRÍCULA Nº 1.667, Livro nº 02 - Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Caconde, Estado de São Paulo; (ESTA MATRÍCULA) - Imóvel este devidamente cadastrado em Arcuateir, na RECEITA FEDERAL sob nº 0.277.814-8 e na INCRA sob nº 620.114.001.783-0, da seguinte maneira: área total 2.938,50000 ha, módulo fiscal: 22,0 ha, nº módulos fiscais: 133,56, fração mínima de parcelamento: 2,00000 ha - 2.1 - Os HIPOTECANTES declaram que os imóveis supra descritos e caracterizados encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer dévidas, dévidas fiscais, despesas e contribuições previdenciárias, vínculos, penhoras, arrestos e sequestros e de quaisquer outras medidas judiciais, inclusive ações resarcitórias, ações desapropriatórias ou declarações de utilidade pública para fins de desapropriação, bem como se acham livres de quaisquer impostos, taxas em atraso, de possesores, comoditários, arrendatários e de quaisquer intrusos. - 3º) A hipoteca ora constituída abrange além dos imóveis acima descritos, todas as suas acessões, melhoramentos, construções, instalações e quaisquer outras benfeitorias presentes e futuras, mesmo que decorrentes de imobilização por destinação, ficando assegurado o direito à vistoria a qualquer tempo, pelo FIBRA ou pelo FIBRA ou pelos seus prepostos devidamente indicados, entendendo-se ainda, como garantias acessórios, para efeitos de execução e penhora, quaisquer rendas ou aluguéis que os imóveis vierem a produzir. 4º - Ficam obrigados os HIPOTECANTES, a qualquer tempo, a comunicar ao FIBRA todos e quaisquer protestos, penhoras ou sequestros que por ventura venham a sofrer, seja individual ou conjuntamente, ou quaisquer outros atos resarcitórios relativos aos imóveis ora hipotecados, bem como a mantê-los em perfeito estado de uso e conservação, garantindo e defendendo os direitos do FIBRA sobre os imóveis ora hipotecados contra

SEGUE NO VERSO...

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

12366-1-AA 061407



Página: 009/094

MATRICULA
1.667

FICHA
02

VERSO

turbações e reivindicações de qualquer pessoa e pagando, nas épocas devidas, todos os impostos, taxas, despesas e quaisquer outros tributos e contribuições federais, estaduais ou municipais incidentes e/ou que venham a incidir sobre os mesmos, apresentando ao FIBRA, sempre que por este solicitado, o(s) respectivo(s) comprovante(s) hábeis de tal(is) pagamento(s). 5º) Além dos casos previstos em lei, em especial, nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro, o FIBRA fica com o direito de, a seu juízo exclusivo, considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações aqui assumidas pelos HIPOTECANTES, e assumidas naquela CÉDULA pela EMITENTE, exigindo a imediato reembolso de todo e qualquer pagamento que haja feito ou que lhe seja devida a qualquer título, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação, mediante a automática execução judicial da presente garantia hipotecária, nos seguintes casos, além de outros previstos em lei, a saber: a) se houver de qualquer cláusula contratual, incluindo todo o disposto na presente escritura, em especial o não pagamento de qualquer quantia devida e estipulada na CÉDULA acima mencionada; b) se os HIPOTECANTES constituírem sobre os imóveis, no todo ou em parte, quaisquer outros ônus reais sem o prévio consentimento por escrito do FIBRA; c) se sobre os HIPOTECANTES e/ou a EMITENTE forem tiradas proteções, ou movida qualquer ação e/ou medida judicial que possa afetar, direta ou indiretamente, os direitos creditórios do FIBRA, ou a garantia ora constituída, inclusive pedidos de recuperação judicial, de falência/liquidação judicial ou extrajudicial e de insolvência civil; d) se a hipoteca ora constituída não for comprovadamente, ou não puder ser registrada, pelos HIPOTECANTES, no competente Registro de Imóveis, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da lavratura da presente Escritura; e) se a garantia ora constituída se desfocar e/ou se depreciar, no todo ou em parte, por qualquer forma, e os HIPOTECANTES e/ou a EMITENTE, não providenciarem a sua substituição ou reforço por outra(s) de igual força e valor, aceitas previamente pelo FIBRA, na forma e prazo por este determinados; f) nos termos do parágrafo único, do artigo 1.475 do Código Civil Brasileiro, se os HIPOTECANTES, durante a vigência desta escritura e até o final e total cumprimento de todas as obrigações pela EMITENTE, assumidas na CÉDULA, alienar, arrendar, locar, ceder, dar em comodato, no todo ou em parte, os imóveis, ou se sobre eles se constituírem ou prometerem de constituir ônus, sem a prévia e expressa anuência escrita outorgada pelo FIBRA. Para os fins da presente garantia hipotecária, entende-se, também, como modalidade de alienação, toda ora expressamente vedada, além daquelas previstas em lei, as hipóteses decorrentes de atos societários, tais como: conferência de bens para integralização de capital, cisão, total ou parcial, dos HIPOTECANTES e /ou da EMITENTE, e incorporação, ainda que dentro do mesmo Grupo Econômico, bem como qualquer alteração no controle societário dos HIPOTECANTES e/ou da EMITENTE; g) se os imóveis forem desapropriados, no todo ou em parte, e os HIPOTECANTES e/ou a EMITENTE, não reforçarem a garantia hipotecária no prazo e forma estipulados pelo FIBRA; h) se for verificada a falsidade de qualquer declaração, informação e/ou documento dos HIPOTECANTES e/ou da EMITENTE, a qualquer tempo, enquanto vigorar a presente hipoteca. 6º) A presente hipoteca vigorará em sua plenitude até a integral e final liquidação de todas as obrigações da EMITENTE objeto da CÉDULA e é constituída independentemente de quaisquer outras garantias, reais ou fidejussórias, prestadas e/ou que venham a ser prestadas a favor do FIBRA, podendo ser executadas, sem qualquer ordem de preferência ou divisão de garantias. 7º) Qualquer tolerância do FIBRA quanto ao eventual não cumprimento, total ou parcial, de quaisquer das obrigações assumidas pela EMITENTE na CÉDULA e pelas HIPOTECANTES nesta escritura, não constituirá perda, renúncia, perdão, renúncia, novação ou alteração das obrigações e de todo o aqui pactuado. 8º) O vencimento antecipado ou não dessas avenças, não implicará a revogação dos mandatos nesta escritura outorgados, os quais subsistirão em todos os seus termos e efeitos até a integral e total liquidação das obrigações da EMITENTE, previstas na CÉDULA. 9º) Para todos os fins e efeitos legais, inclusive os do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, as partes contratantes ajustam para os imóveis ora dados em garantia, o valor total de R\$

SEGUE FICHA 03...



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

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 105, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fones: (19) 3862-1004 / (19) 3862-3924 / (19) 93225-9016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

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

MATRÍCULA
1.667

FICHA
03

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 02...

Valor total de R\$ 7.756.000,00 (SETE MILHÕES, SETECENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS), para o caso de liquidação forçada, ficando dispensada nova avaliação. 10º) No caso de desapropriação, total ou parcial dos imóveis, fica o FIBRA desde já, investido dos mais amplos, gerais e limitados poderes, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, até a liquidação final da dívida objeto da CÉDULA, para receber do poder expropriante a indenização devida, podendo para tanto, transigir, dar quitação e assinar documentos, de qualquer natureza ou espécie, que se faça necessário para o fim específico de, com o produto apurado, tão logo recebido, amortizar ou liquidar a dívida da EMITENTE perante o FIBRA. 11º) Todos os impostos e taxas, contribuições fiscais e despesas com a lavratura e registro da presente escritura correrão por conta exclusiva dos HIPOTECANTES. 12º) Os contratantes autorizam desde já ao Senhor Oficial de Registro de Imóveis competente, a proceder todos os atos necessários a publicidade desta escritura. 13º) A presente escritura obriga os contratantes e seus sucessores, a qualquer título, ficando desde já eleito o foro da Comarca, para nele serem dirimidas quaisquer questões contratuais. 14º) Pelos contratantes, obedecida a representação mencionada e falando cada um por sua vez, me foi dito finalmente que aceitam a presente escritura como redigida para a produção dos efeitos legais, por estar conforme ao que haviam ajustado, obrigando por si, seus herdeiros e sucessores pela fiel e cabal cumprimento de todos e cada um de seus termos, cláusulas e condições. 15º) Os HIPOTECANTES declaram para os devidos fins, sob responsabilidade civil e penal, que existem sobre suas pessoas embaraços judiciais e extrajudiciais, bem como ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos imóveis, ou ônus reais incidentes sobre os mesmos; 16º) A presente hipoteca é constituída pelo prazo necessário à completa liquidação das obrigações garantidas pela mesma; caso essas obrigações sejam renovadas o critério do FIBRA, ainda que através de novos contratos, permanecerá sempre a hipoteca ora constituída em pleno vigor conforme faculta o artigo 1.485 do Código Civil Brasileiro; 17º) Os HIPOTECANTES, em conformidade com o artigo treze em seu item "b", do citado Estatuto Social, neste ato nomeia e constitui suas procuradoras: LUCIANA BUCHMAN FREIRE, brasileira divorciada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 16.837.826-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 149.211.868-04; e ADRIANA FLOR CARDOSO, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 23.922.338-X-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob nº 205.372.038-77; ambas com escritório nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.729, 12º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP; para que; AGINDO SEMPRE EM CONJUNTO, assinem escrituras de ratificação, ratificação e/ou aditamento visando a correção de dados equivocados constantes da presente escritura ou atendimento de eventuais exigências do Cartório de Registro Imobiliário ou das repartições federais, estaduais e municipais competentes, a presente procuração tem validade de um ano, a contar desta data. Pela outorgante DEVEDORA e HIPOTECANTES me foi dito que, tendo-se em vista os termos da Lei nº 8.212/91 e Decreto nº 3048/99, já com as modificações do Decreto nº 3.265/99, não se encontram enquadrados, nem equiparados a empresa, e em qualquer outra norma da referida legislação que os coloquem como sujeitos a apresentação de comprovante de incidência de débitos com o INSS e a Receita Federal, e exigível para a prática do ato que se lavra. Pela outorgante DEVEDORA e HIPOTECANTES, nos termos do que determina o § 3º, do art. 1º, do Decreto Federal nº 93.240, de 09/09/85, me foi dito que não existe contra suas pessoas e contra os imóveis objeto da presente transação, qualquer ação real e/ou pessoal reipersecutória, nem qualquer outro ônus real, encontrando-se, dito imóveis, livre e Livre e desembaraçados de qualquer ônus até a presente data; tendo por eles, ainda, sido apresentada xérox autenticada do Imposto Territorial Rural - I.T.R. - Exercício 2008, já vencido e pago, onde consta o Certificado de Cadastro do Imóvel junto à Receita Federal, cumprindo o que determina o item "b", item III, do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240, de 09/09/86, bem como me foi

SEGUIE NO VERSO...

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

12366-1-AA 061408



Página: 09/11/0015

MATRÍCULA	FICHA
1.667	03
	VERSO

Me foi apresentada uma xérex autenticada do C.C.I.R. - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 2003/2004/2005, já vencido e pago, e, ainda, foi apresentada as seguintes Certidões: CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (MINISTÉRIO DA FAZENDA - SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL) - CÓDIGO DE CONTROLE Nº B549.9F58.E0C8.B6C0, emitida via internet no endereço da Receita Federal, em data de 1º de Junho de 2009, com validade até 28 de Novembro de 2009, cuja autenticidade da mesma foi confirmada, onde consta o Certificado de Cadastro do Imóvel junto à Receita Federal; e, CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (MINISTÉRIO DA FAZENDA - SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL) - CÓDIGO DE CONTROLE Nº 9728.5F21.81DF.F5BB, emitida via internet no endereço da Receita Federal, em data de 01 de Junho de 2009, com validade até 28 de Novembro de 2009, cuja autenticidade da mesma foi confirmada, onde consta o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural junto à Receita Federal, ficando as cópias desses mencionados documentos arquivados em pasta própria deste 2º Tabelião de Notas. Pelo outorgado CREDOR me foi dito que dispensava apresentação das certidões citadas na Lei Federal 8433/85, regulamentada pelo Decreto 93240/86, cujas exigências lhe são facultadas, mais precisamente a relativa a fatos ajuizados, incluindo-se aí os de natureza trabalhista em nome dos referidos transmitentes, ou de sociedade em que participem. Cumprindo, ainda, o que determina o art. 7º, do Decreto Federal acima citado, observa-se que as Certidões de Ônus Reais, expedidas pelo Oficial de Registro de Imóveis de Carandá, Estado de São Paulo, ficam arquivadas em pasta própria deste 2º Tabelião de Notas, sem qualquer ônus, sob nº 289/2009. As partes ora contratantes, desde já, autorizam o Senhor Oficial do Registro de Imóveis e Anexos desta Comarca, a promover todos os registros, averbações e demais atos necessários para a regulamentação da presente escritura. EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA, CONFORME IN/SRF. VIGENTE. Os emolumentos devidos por esta escritura, taxas judiciais e a carteira de previdência, vão ser recolhidos por verba. E, de como assim disseram, me pediram lhes lavrasse a presente escritura, a qual feita, sendo lida em voz alta as partes e por acharem-na tudo em conforme, outorgaram, aceitaram e assinaram. Dispensadas as testemunhas instrumentárias deste ato, em virtude do que faculta o Provimento nº 58/89, Item 24, Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Os emolumentos devidos serão recolhidos dentro do prazo legal. São José do Rio Preto, aos VINTE E TRÊS (23) dias do mês de JUNHO do ano de DOIS MIL E NOVE (2009). Eu, (a) - MARCIO FERNANDO BERTOOGNA, Escrevente, a digital e assinou. Eu, (a) - ROQUE APARECIDO MAZIERO, 2º Tabelião, conferi, subscrevo, dou fé e assino. (aa) - JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER /// MARCOS DO AMARAL MESQUITA /// GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA /// MANUEL BRAVO CALDEIRA /// MAERCIO SONCINI /// CARLOS ALEXANDRE RIBEIRO BICUDO /// MARCIO FERNANDO BERTOOGNA /// ROQUE APARECIDO MAZIERO. Nada mais e dou fé, lavrada em seguida do seu próprio original. Eu, (a) legível: (MARCIO FERNANDO BERTOOGNA) ES(C)REVENTE, a digital, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e lido. Em testemunho da verdade, (a) legível: MARCIO FERNANDO BERTOOGNA, Escrevente. NADA MAIS. O OFICIAL INTERINO, LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA.

DESSE FICHA 04...



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

Rua Domingos Mezzan Sobrinho, 185, Centro - CEP 13.770-000 - CMPJ: 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
CACONDE - SP**

MATRÍCULA
1.667

FICHA
04

JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA - OFICIALA

CNS - CÓDIGO NACIONAL DE
SERVIDENTIA N.º 123981

...continuação da M-1.667, Ficha 03 verso.

AV = 12 = M = 1.667 - Erro Evidente

Prototado em 11/07/2017 - Protocolo nº 61.926

Em 04 de agosto de 2017

Nos termos do requerimento datado de 1º de junho de 2017, instruído com o Formal de Partilha de 24 de novembro de 1992, expedido nos autos nº 1.445/91 de inventário dos bens deixados pelo falecimento de **MARCELLO DE LIMA SILVA**, brasileiro, casado, médico, RG nº 1.206.196, CPF/MF nº 014.859.548-00, residente e domiciliado na Fazenda Itaquara, em Tapiratiba/SP, procede-se esta averbação para constar que, diferentemente do que consta no R-8 retro, quando de seu óbito, coube: a) em pagamento de meação, parte ideal de 1/12 (um doze avos) do imóvel integrante desta matrícula, à viúva **MARIA ILÍDIA WHITAKER DE LIMA SILVA**, brasileira, produtora rural, RG nº 2.036.717, CPF/MF nº 719.626.548-34, residente e domiciliada na Praça Marechal Deodoro, nº 170, em Mocooca/SP e b) em pagamento de herança, parte ideal de 1/12 (um doze avos) do imóvel integrante desta matrícula, aos herdeiros filhos: I) **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA**, brasileiro, engenheiro agrônomo, RG nº 4.988.106, CPF/MF nº 052.403.158-41, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **MARIA APARECIDA GIANNETTI GONZAGA DE LIMA SILVA**, brasileira, zootecnista, RG nº 15.780.127-5 SSP/SP, CPF/MF nº 263.311.238-22, residentes e domiciliados na Praça Marechal Deodoro, nº 170, em Mocooca/SP; II) **CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA DE CARLI**, brasileira, do lar, RG nº 4.988.016, CPF/MF nº 055.966.988-73, casada sob o regime da separação convencional de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial registrado sob o nº 5.886, livro 3 Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, com **BRUNO DE CARLI**, brasileiro, engenheiro e administrador, RG nº 5.076.416-0 SSP/SP, CPF/MF nº 941.372.268-49, residentes e domiciliados na Avenida Higienópolis, nº 683, 1º andar, em São Paulo/SP; e III) **IZABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRÁTOLA**, brasileira, zootecnista, RG nº 12.941.043, CPF/MF nº 055.966.998-45, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77 com **SYLVIO PRÁTOLA NETO**, brasileiro, médico veterinário, RG nº 15.519.232-2 SSP/SP, CPF/MF nº 116.438.318-36, residentes e domiciliados na Praça Santo Antônio, nº 150, em Espírito Santo do Pinhal/SP. Cada herdeiro filho recebeu parte ideal de 1/36 (um trinta e seis avos) do imóvel. Escrivente autorizada, *Júlia Poli*.

Oficiala *Júlia Poli* / **JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA.**

AV = 13 = M = 1.667 - Indisponibilidade

Prototado em 20/10/2017 - Protocolo nº 64.825

Em 17 de novembro de 2017

Nos termos do Comunicado Protocolo nº 201710.1917.00386049-1A-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 de **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA**, CPF/MF nº 052.403.158-41. 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 Laura de Assis*.

Substituta da Oficiala *Mariana Helena de Carvalho Thomaz Cantarelli* / **MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI**

Segue verso.1.




MATRICULA 1.667	FICHA 04
VERSO	


...continuação

AV = 14 = M = 1.667 – 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-13 desta matrícula. Escrevente autorizada,  /Maria Laura de Assis.

Escrevente Substituto,  FERNANDO CÉSAR DOMINGOS MARCILI



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

Rua Domingos Mezzini Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.952/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 80225-9016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº: 1667, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.075/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão Caconde-SP, 02 de dezembro de 2019. Escrevente.

KARLA CRISTINA JURJATI

Ao Oficial....	R\$	31,68
Ao Estado....	R\$	9,00
Ao IPREP....	R\$	6,16
Ao Reg. Civil....	R\$	1,67
Ao Trib. Just....	R\$	2,17
Ao Município....	R\$	1,50
Ao Min. Pub....	R\$	1,52
Total.....	R\$	53,78

Pedido de certidão nº: 29143

Controle:



58437

Página: 0015/0015



Para verificar autenticidade do documento, acesse o site do Tribunal de Justiça:

<https://seledigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1236613C30000000017058193

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

12366-1-AA 061410



Solicitante: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Proprietário: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Tipo: Imóvel Rural

Laudo de Avaliação: Nº 20 7059

Endereço: Fazenda Barreiro – Caconde – SP.



INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Guilherme Whitaker de Lima Silva
--------------------	----------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Fazenda Barreiro – Caconde - SP.
Tipo:	Imóvel
Uso:	Rural
Área de Terreno:	613,47 ha
Área Construída	-
Proprietário:	Guilherme Whitaker de Lima Silva
Finalidade:	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Dezembro/ 2019

CONSIDERAÇÕES

1: 1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 1.668 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caconde - SP.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VM = R\$ 17.374.000,00 (dezessete milhões, trezentos e setenta e quatro mil reais)

VLF = R\$ 11.293.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa e três 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 “b ” 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 Artigo16, § 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.

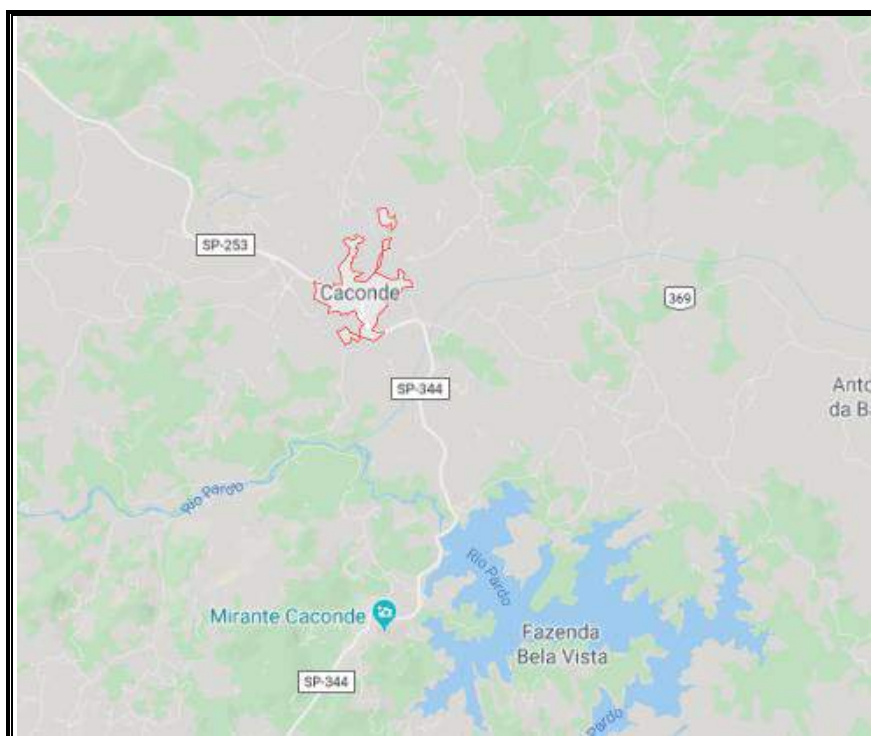
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização

O imóvel em estudo localiza-se como Fazenda Barreiro – 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 ^{*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 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
Pontos mínimos	13	8	5
Itens Obrigatórios	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\$ 17.374.000,00 (dezesete milhões, trezentos e setenta e quatro mil reais)

VLF = R\$ 11.293.000,00 (onze milhões, duzentos e noventa e três 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



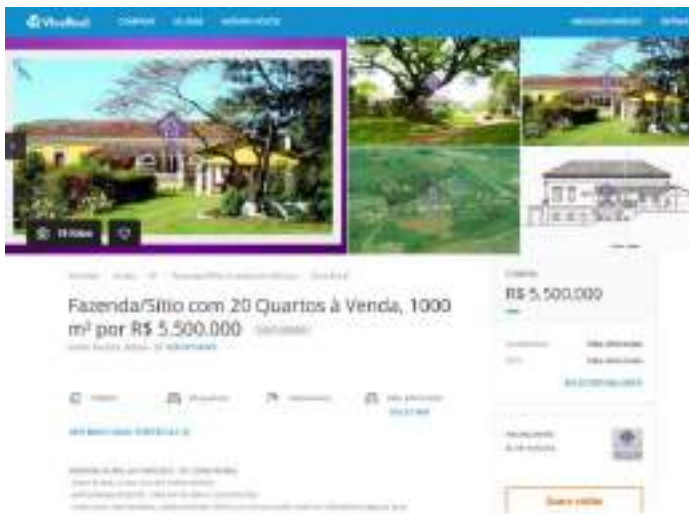
ECONOMISTA
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO
CORECON 3941

COMPARATIVOS

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

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

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

Clique de segurança

Rebão de Leite Completo com 09 conjuntos completos, cercameento para 300 cabeças, escola de fazenda para 27 crianças, escola para adultos, 20 represas de peixe, 53 jogos artesanais, Apiário, 07 casas, Salão Nova com o total de 4.000 m² de construção, Plantação de Eucalipto, 03 Tratoras, 18 implementos, Secretaria, Cozinhas, Oficina, Fábrica de Rações, Gado.

1- Aprox 31 Alqueires - Valor R\$ 330 mil (o alqueire)
 Valor Pedido era de - R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões)
 * 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

Verificado com

Clique de segurança

Sítio com 37,5 alqueires à venda, porteira fechada, casa nova de alto padrão, casa de funcionários, portão de entrada. Terço com respectado para vinda até aos arredores. Lazer para família, lazer e recreação, jacuzzi, piscina e água. Não aceitamos propostas sem informações. Ligar Fernando contato: (19) 997494220. WhatsApp

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



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

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 166, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-0016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

27

LIVRO N.º 2-g- REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL - ANO 1980

... continuação da Matrícula 1.668 fls. 258, 2a-2-p-

R-6-M-1.668- De acordo com escritura de doação parcial de direitos de meação lavrada em data de 30 de julho de 1979, livro 43, fls. 52vº do Tabelião de Tapiratiba, desta comarca, mencionada na partilha fi com reservado a favor do doador e viuvo meeiro PAULO DE BARROS WHITAKER, brasileiro, lavrador, portador da Céd. de Identidade nº. 137.802.SP., e do Cid.n. 004.248.038-87, residente e domiciliado à rua M. Antônio, nº 671, 5º andar, na Capital de São Paulo, o usufruto vitalício incidente apenas sobre a cota parte de 30.696%, sobre o imóvel objeto desta matrícula, atribuído aos herdeiros. filhos. O referido é verdade e dou fé. Caconde, 25 de fevereiro de 1980. O Escrivão Substituto *Alvin de Almeida* (Alvin de Almeida).

AV-7-M- 1.668- CANCELAMENTO A REQUERIMENTO DOS INTERESSADOS, APRESENTANDO CERTIDÃO DE ÓBITO DO DOADOR USUFRUITÁRIO- Prorocede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 25 de maio de 1981, dirigido ao oficial deste cartório, firmado pelos nú-proprietários, JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER, brasileiro, casado, lavrador (RG.n. 2.582.306)-CIC.n. 014.859.118/34; MARIA ILIDIA WHITAKER DE LIMA SILVA, RG2.034.717)-CIC.n. 719.626.548/34, brasileira, de lar, casada e seu marido Dr MARCELLO DE LIMA SILVA (RG.n. 1.206.196)-CIC.n. 014.859.346/0010, ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS (RG.n. 2.764.947)-CIC.n. 068.282.468/04, brasileira, de lar, casada, assistida de seu marido FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS, e seu fundamento no que dispõe o artº 167 nº 11, item 2, combinado com o artº nº 250, III, da Lei n. 6.615 de 31/12/1973, as quais juntemos uma certidão de óbito, extraída pelo oficial do Cartório de Registro Civil, 7º subdistrito- Consolação, na comarca da Capital de São Paulo, livre -C-8- fls. 99vº, sob. a nº 8.779, datada de 22/04/1981, comprobatória do falecimento do doador e usufrutuário, senhor Paulo de Barros Whitaker, e conseqüentemente, de modo terminativo de seus, ficando portanto cancelada e considerada inexistente o usufruto para todos os efeitos e fins de direito, constante do R-6-da matrícula nº 1.668. O referido é verdade e dou fé. Caconde, 08 de junho de 1981. O Oficial Interino *Alvin de Almeida* (Alvin de Almeida).

Oficial CR\$ 300,00
Estado 60,00
Carteira 45,00

Deixado por vulto
Nos 602/603 de 09/05/81

R-8-M. 1.668- PROT. Nº 22.760- (em 14/5/93)-TRANSMITENTES- O copião de MARCELLO DE LIMA SILVA falecido em 24 de novembro de 1991, que foi casado com Maria Ilidia Whitaker de Lima Silva.- ADQUIRENTES- 1)- GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA, brasileiro, engenheiro agrônomo, portador do RG.n. 4.988.106 e do CIO 052.401.158-41, casado com Maria Aparecida Gonzaga de

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

12366-1-AA 047370



Folha 0001/0019

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 941517A.

LIVRO N.º 2-G- REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL - ANO 1993

continuação....

(Maria Aparecida Gonzaga de) Lima Silva, residentes em Mooca, sp., à Prça. Marechal Deodoro nº170; --2)-- CRISTINA WHIPAKON DE LIMA SILVA DE CARLI, brasileira, de ler, portadora do RG.nº 4.988.016 e do CIO nº055.966.988-73, casada com Bruno de Carli, residentes em São Paulo, Capital, à Av. Higienópolis nº 683, 1ª andar; --3)-- IZABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRÁTOLA, brasileira, economista, portadora do RG.nº 12.941.043 e do CIO.nº 055.966.998-45, casada com Sylvio Prátola Neto, residentes em Espírito Santo do Pinhal, SP., à Praça. Santo Antonio nº150. -- TÍTULO -- Partilha (Sentença de 29/09/1992). -- FORMA DO TÍTULO -- Formal de partilha de 24 de novembro de 1992, extrelado dos autos de inventário Proc.nº 1.445/91, processados perante o Juízo de Direito da Vara Única de comarca de Mooca(sp) e respectivo Cartório Judicial, assinado pelo MM. Juiz de Direito Sr. Paulo Marques Vieira. -- VALOR -- CR\$ 8.238.324,57 (Oito milhões, duzentos e trinta e oito mil trezentos e vinte e quatro cruzeiros e cinquenta e sete centavos). -- O presente pagamento refere-se na parte ideal inventariada de um terço(1/3) da metade do imóvel e objeto deste matrícula havido através do registro nº 4, avaliada dita parte ideal por CR\$ 8.238.324,57, cabendo a cada herdeiro acima qualificados comente parte ideal de um terço(1/3) da parte inventariada, no valor de CR\$ 2.745.108,19. -- Dito imóvel encontra-se cadastrado no INCRA, sob.nº 620 025 009.118-8, área total de 613,5 ha. - nº mod.ruralis -- 23,92- mod. rural 18,0. nº mod.fiscalis-19,53- Mod.fiscal 22-exercício de 1992-valor venal da terra sua tributada na totalidade é de - CR\$ 304.215.018,00; valor venal esse atualizado pela UFESP, corresponde a CR\$ 891.382.798,72; sendo que a parte dos herdeiros no valor atualizado pela UFESP, perfazem um total de CR\$148.563.799,99. -- CONDIÇÕES -- As demais condições constantes do título, -- 0 referido de verdade e boa fé. -- Coocorre, 17 de Junho de 1993. -- Luiz Henrique de Almeida (Luiz Henrique de Almeida) Oficial detilografal e subscravi.

OTM / I
Ext.
Cart.
G. de N.º

AV-9-3-1.668 - CANCELAMENTO A REQUERIMENTO DO INTERESSADO APRESENTADO DO CERTIDÕES DE ÓBITO DOS DOADORES USUFRUATUÁRIOS: -

Certifico que se procede a esta averbação nos termos do requerimento datado de 12/05/93 dirigido ao titular deste Cartório, firmado pelo mi-proprietário, Sr. Joaquim Augusto Bravo Caldeira; e qual junta Certidões de óbito de João Bravo Caldeira e sua esposa Iria de Lima Figueiredo Bravo Caldeira, para, digo, Caldeira, tudo para ficar considerado CANCELADO e usufruto registrado sob.n.º 2-G-M-1.668 - NADA MAIS. O referido é verdade e boa fé, Coocorre, 20 de Junho de 1.993. Oficial Substituto: (Luiz Henrique de Almeida)

Oficial R\$ 1,34
Estado 0,36
Carteira 0,26

segue fls 68- do livro -2- AC....

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 941517A.



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) 98225-9018
Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

68

LIVRO N.º 2 AD-

MATRICULA N.º continuação da matrícula DATA 12/07/1996
1.668-111-27 Lº-2-G-

MÓVEL:

E-10-M-1.668- Caconde, 12 de julho de 1996, --- TRANSMITENTE --- Espólio de Manoel Antonio Bravo Caldeira, já qualificado na presente matrícula. --- ADQUIRENTES --- MANUEL ROBERTO BRAVO CALDEIRA, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 4.113.785 e inscrito no CPF 029 428 328 51, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Simone Ferraz Isler Bravo Caldeira, brasileira, veterinária, portadora da cédula de identidade RG 9.363.435 e inscrita no CPF 027 822 458 05; --- residentes e domiciliados nesta Capital, na rua George Saville Dodd, 467., TEREZA BRAVO CALDEIRA GABRIEL, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG 7.849.569 e de CPF nº 175 034 638 99, casada sob o regime de separação de bens com Eduardo Garin Gabriel, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG 9.297.567 e inscrito no CPF 032 915 508 38, residentes e domiciliados na Capital, na rua Professor José Horácio Marcolles Teixeira, 976, ap 71, ISABRIS BRAVO CALDEIRA VEIT, brasileira, estudante, portadora da cédula de identidade RG 8.417, digo., RG 8.418.289 e inscrita no CPF MF sob nº 032 863 498 14, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Paulo Veit, comerciante, portador da cédula de identidade RG 16.682.525 e inscrito no CPF sob nº 396 524 811 68, ambos, residentes e domiciliados na Capital, na rua Marcus Pereira, 167, ap 142, e RICARDO BRAVO CALDEIRA, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG 14.763.706 e inscrito no CPF sob o nº 065 316 328 28, residente e domiciliado na Capital, na rua Cônego Eugênio Leite 524, ap 21. --- TÍTULO --- formal de partilha --- FORMA DO TÍTULO --- formal de partilha extraído dos Autos Proc nº 0241/85 aos 30 de janeiro de 1996, suscrito pelo escrivão Diretor Vara Lucia Feres e devidamente assinado pelo M. Juiz de Direito Dr. Carlos Teixeira Leite Filho da 2ª Vara da Família e das sucessões, regional XI Pinheiros, São Paulo, Capital. --- VALOR --- R\$ 3.825.000,00. O presente pagamento refere-se à parte ideal da ordem de 1/6 (um sexto) de 50% (cinquenta por cento) da sua propriedade do imóvel objeto desta matrícula, cabendo a cada herdeiro parte correspondente a 1/4 (um quarto). --- adaptado ao INCRA sob nº 620 029 009 338 87. --- CONDIÇÕES --- Não há. --- O Oficial substituto *Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira* LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA ---

Of. 20135
E. 21.10
Cart. 18.00
Out. No. 2407/1996

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

12366-1-AA 047371

Ball-E-1.668 --- CACONDE, 08 de Junho de 2.009 --- Proceda-se a este Registro para ficar constando junto a presente Matrícula o Instrumento com o seguinte teor: --- BANCO VOTORANTIM - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL nº 61547 4 - Pelo presente instrumento, as partes: BANCO VOTORANTIM S.A., com sede na Av. Roque Petroni Júnior, 999 - 16º andar - São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 59.588.111/0001-03, representado na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "BANCO"; JOAQUIM AUGUSTO BRAVO CALDEIRA, com endereço na cidade de Tapiraífera, Estado de São Paulo, na Fazenda Itaquara, s/n - zona rural, inscrito no CPF/MF ---

SEGUIR NO VERSO...

Página: 00050019

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2AO-

CPF/MF sob nº 014.899.388-72. MARIA DE LOURDES BRAVO CALDEIRA NEVES com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gabriel de Brito, 468, inscrita no CPF/MF sob nº 139.322.178-53, MARIA ESMÉRIA BRAVO CALDEIRA DO AMARAL MESQUITA, com endereço na cidade de Tapiratiba, Estado de São Paulo, na Fazenda Itaiquara, s/n - zona rural, inscrita no CPF/MF sob nº 139.327.648-20, JOÃO BAPTISTA BRAVO CALDEIRA, com endereço na cidade de Passos, Estado de Minas Gerais, na Fazenda Soledade, s/n - zona rural, inscrito no CPF/MF sob nº 040.082.278-49, MARIA LÚCIA DE ALEXU Sampaio Dória, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Itacolomi, 193 - 9º andar, inscrita no CPF/MF sob nº 237.487.298-04, JOSÉ GUILHERMES PI-GUIRREDO WHITAKER, com endereço na cidade de Tapiratiba, Estado de São Paulo, na Fazenda Itaiquara, s/n - zona rural, inscrito no CPF/MF sob nº 014.859.118-34, MARIA ILIDIA WHITAKER DE LIMA SILVA, com endereço na cidade de Tapiratiba, Estado de São Paulo, na Fazenda Itaiquara, s/n - zona rural, inscrita no CPF/MF sob nº 719.626.548-34, ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, com endereço na cidade de Tapiratiba, Estado de São Paulo, na Fazenda Itaiquara, s/n - zona rural inscrita no CPF/MF sob nº 068.232.468-04, CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA VIDIGAL, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Higienópolis, 663 - Apto 11, inscrita no CPF/MF sob nº 055.966.988-73, ISABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRATOLA, com endereço na cidade de Mocoos, Estado de São Paulo, na Fazenda Guarantã, s/n zona rural, inscrita no CPF/MF sob nº 055.966.988-45, MANUEL ROBERTO BRAVO CALDEIRA, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mário Ferraz, 95 - Apto 91, inscrito no CPF/MF sob nº 029.428.128-51, TEREZA BRAVO CALDEIRA GABRIEL, com endereço na cidade de Tapiratiba, Estado de São Paulo, na Fazenda Itaiquara, s/n - zona rural, inscrita no CPF/MF sob nº 175.034.638-99, BEATRIZ BRAVO CALDEIRA, com endereço na cidade de Tapiratiba, Estado de São Paulo na Fazenda Itaiquara, s/n - zona Rural, inscrita no CPF/MF sob nº 032.863.458-14, RICARDO BRAVO CALDEIRA, com endereço na cidade de Tapiratiba, Estado de São Paulo, na Fazenda Itaiquara s/n - zona rural, inscrito no CPF/MF sob nº 065.316.328-28 e GUILHERMES WHITAKER DE LIMA SILVA, com endereço na cidade de Tapiratiba, Estado de São Paulo, na Fazenda Itaiquara, s/n - zona rural, inscrito no CPF/MF sob nº 052.403.158-41, doravante denominada simplesmente "Outorgante USINA ITAIQUARA DE AÇÚCAR E ALCOOL S.A.", com sede na Fazenda Itaiquara, s/n - Tapiratiba/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 72.111.321/0001-74, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Devedor". Resolvem firmar o presente "Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel" ("Contrato"), o qual se regerá pelas cláusulas e condições a seguir estabelecidas. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL 1- O Outorgante, em garantia das obrigações assumidas pelo Devedor - nº e Cédulas de Produto Rural Financeira nºs 606194, 606160, 606176, 606157, 606145, 606133, 606121, 606119, 606086, 606300, 606100, -- 606098, 606119, 606098, 606286, 606274, 606262, 606253, 606241, -- 606234, 606221, 606210, e 606183 ("Obrigações Principais"), ALIENA AO DEVEDOR EM CARÁTER FIDUCIÁRIO (LI) DIZO LOCA (SEM POR CENSO) DO SEQUIN TE IMÓVEL 1.1 - Imóvel registrado sob a matrícula nº 1.568 (desta matrícula) do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Passos Jurídicos, da Comarca de Caçanda, Estado de São

SEGUIE FOLHA 01 LIVRO 2'11.



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) 98225-9018 Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CACONDE - SP

MATRÍCULA 1.568 FICHA 01

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Continuação do R = 11 = M-1.568 = Fls. 68V = Livro 2-AO ...

Comarca de Caconde, Estado de São Paulo, cujo valor de avaliação é de R\$ 5.808.000,00 (cinco milhões oitocentos e oito mil reais), cuja completa descrição faz parte integrante deste anexo, conforme certidão vintenária, reprográfica da Matrícula nº 1.568, expedida em 23 de outubro de 2008, pelo Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas, da Comarca de Caconde, Estado de São Paulo, em conformidade com o parágrafo único do artigo 33 da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004 ("IMÓVEL"). 1.2 - A presente garantia é constituída em favor do Banco, como garantia do pagamento das obrigações assumidas pelo Devedor na Obrigação Principal, cujas principais características são as seguintes:

Table with columns: TÍTULO, NÚMERO, VALOR R\$, EMISSÃO, VENCIMENTO, LOCAL DE PAGTO. Lists various financial titles (CPR FINANCEIRA) with their respective values and dates.

2. - O Outorgante declara ser, a justo título, titular do domínio e da posse do IMÓVEL de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus real, pessoal ou fiscal, judicial ou extrajudicial, dívidas, dividas, arrestos, sequestros, penhoras, impostos ou taxas em atraso, ou ainda, restrições de qualquer natureza. 3 - O Outorgante declara sob as penas das leis civis e penais, que não existem contra ela distribuições de ações reais e / ou pessoais resarcitórias relativas ao IMÓVEL ora alienado fiduciariamente, bem como não foi constituído sobre o mesmo nenhum ônus real. 4 - Por força deste Contrato, o Outorgante cede e transfere ao Banco a propriedade fiduciária e a posse indireta do IMÓVEL acima descrito, reservando-lhe, somente, a posse direta na forma da Lei, e obriga-se, por si e seus herdeiros e sucessores, a fazer a alienação fiduciária aqui prevista nos termos deste Contrato sempre bons, firmes e válidos, respondendo pela evicção, na forma da Lei. 5 - A garantia fiduciária contratada abrange o IMÓVEL acima mencionado e todas as acessórios, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertenças existentes e que lhes forem acrescidas. DO REGISTRO E DESDOBRAMENTO DA POSSE - 6 - Mediante o registro deste Contrato junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do Banco e efetivar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se o Outorgante, possuidor direto e o Banco possuidor indireto e proprietária fiduciária do IMÓVEL oferecido em garantia. 7 - O Outorgante conservará a posse direta do IMÓVEL ora oferecido em garantia, da qual fica investido e poderá fazer livre utilização, por conta e risco, enquanto, se mantiver adimplente, obrigando-se a manter, conservar e guardar o IMÓVEL, pagar pontualmente todos os tributos, despesas, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o mesmo ou que seja inerente à presente garantia. 8 - Se o Banco tiver conhecimento do descumprimento das SEGUE NO VERSO...

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

12366-1-AA 047372

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 941517A.

MATRICULA 1,668 FICHA 01
VERSO

Descumprimento das obrigações aqui assumidas, tais como, mas sem limitar, o pagamento de tributos, taxas condominiais ou qualquer outra despesa, terá a faculdade de substituir o Outorgante nos respectivos pagamentos, ficando sub-regado, de pleno direito, no respectivo crédito. Configurada essa hipótese, o Outorgante deverá reembolsar o Banco de tais despesas no prazo de 30 (trinta) dias, devidamente acrescida de juros que viciem a equivalente à taxa média de juros utilizada pelo Banco em suas operações ativas, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e multa de 10% (dez por cento) sobre o montante apurado, iniciando-se a contagem daquele prazo na data de recebimento da notificação enviada pelo Banco, sem prejuízo da declaração de vencimento antecipado, pelo Banco, da Obrigação Principal. 9 - O Outorgante poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o IMÓVEL aqui alienado fiduciariamente, desde que haja prévia e expressa autorização do Banco, por escrito e que, o eventual adquirente assumirá integralmente as obrigações previstas neste Contrato, mantendo intacta a garantia outorgada. DA LIBERAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 10 - No prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da liquidação de todas as obrigações assumidas pelo Devedor na Obrigação Principal, o Banco fornecerá, a requerimento da parte interessada ou encaminhada para o endereço de correspondência do Outorgante o respectivo termo de quitação. 11 - É de responsabilidade do Outorgante: (i) apresentar ao Serviço de Registro de Imóveis competente, em até 15 (quinze) dias da data da liquidação da Obrigação de Principal, o competente termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, assim como tomar todas as medidas necessárias, diligente e tempestivamente para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária; (ii) informar ao Banco, imediatamente, qualquer alteração de endereço de correspondências feitas no último endereço declarado; (iii) enviar ao Banco, no prazo máximo de 30 (trinta) dias do registro do cancelamento do registro da propriedade fiduciária, a certidão do Serviço de Registro de Imóveis comprovando o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, sob pena de incorrerem multa em favor do Banco equivalente a 1% (um por cento) do valor da Obrigação Principal. DA EXECUÇÃO DA GARANTIA - 12 - Vencida e não paga, no todo ou em parte, qualquer parcela ou obrigação decorrente da Obrigação Principal, o Devedor deverá efetuar o pagamento do débito, acrescido dos encargos contratuais e legais em até 2 (dois) dias úteis, sob pena de o Banco iniciar a execução da garantia ora constituída, bem como de declarar vencido a Obrigação Principal. 12.1 - Decorrido o prazo previsto na cláusula anterior, sem que a obrigação seja adimplida, o Devedor e o Outorgante serão intimados, na forma da Lei, a requerimento do Banco, para que no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de reputar-se em mora, satisfaca a parcela e ou obrigação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, acrescida dos encargos contratuais e legais, inclusive tributos e taxas condominiais imputáveis ao IMÓVEL que tiver sido paga pelo Banco, além das despesas de cobrança e de intimação. 12.2 - Idêntico procedimento ao estabelecido nas cláusulas acima será adotado em caso de vencimento antecipado da Obrigação Principal. 13 - O simples pagamento da parcela ou obrigação, sem atualização monetária e sem os acréscimos moratórios, não exonerará o Devedor da responsabilidade de liquidar as obrigações estabelecidas na Obrigação Principal, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. 14 - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: (i) a intimação será requerida pelo Banco, ao Oficial de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades moratórias; (ii) as diligências de intimação serão realizadas pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o IMÓVEL alienado fiduciariamente, podendo, a critério do Oficial, vir a serem realizadas por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do IMÓVEL, ou de domicílio de quem deva recebê-las, ou ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pelos representantes legais do Devedor e do Outorgante; (iii) a intimação será feita ao Devedor e ao Outorgante ou a seus respectivos representantes legais ou a seus respectivos procuradores regularmente constituídos; (iv) se os destinatários da intimação se encontrarem em local incerto e não sabido, certificado tal na forma da lei, competirá ao

SEGUIE FICHA 2...

Página: 0005/0019



**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) 3862-1004 / (19) 3862-3924 / (19) 98225-9016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

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

MATRÍCULA
1.668

FICHA
02

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Continuação de Ficha 01 - Matrícula 1.668 ...

Competirá ao Oficial de Registro de Imóveis promover a intimação por edital com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, no menos, em um dos jornais de maior circulação no local do IMÓVEL ou em outra Comarca de fácil acesso, se no local do IMÓVEL não houver imprensa com circulação diária. 14.1 - Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis, ter-se-á por convalescido o presente Contrato, independentemente de aditivo contratual, caso em que, em até 3 (três) dias, contados do recebimento de tais valores, o Oficial competente entregará ao Banco as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação em que tiverem incorrido. 14.2 - Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo Devedor juntamente com as parcelas vencidas, ou não havendo tempo hábil para efetivação do débito, com a próxima parcela a vencer após a purgação da mora no Oficial de Registro de Imóveis, caso não tenha sido antecipadamente vencido a Obrigação Principal quando da cobrança dos valores devidos e não pagos. 15 - Em caso de não purgação da mora no prazo assinalado na intimação, o Oficial de Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação na Matrícula do IMÓVEL, da consolidação das propriedades em nome do Banco. 15.1 - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o Banco promoverá público leilão para alienação do IMÓVEL, nos termos da Lei. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente. DO LEILÃO DO IMÓVEL - 16 - Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, em um dos jornais de maior circulação no local do IMÓVEL ou em outra de Comarca de fácil acesso, se, no local do IMÓVEL, não houver imprensa com circulação diária. 17 - Para fins de Leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: (i) o valor do IMÓVEL é o mencionado na cláusula 1, acima, ou aquele alcançado após eventual revisão do mesmo, que se dará com base em laudo de avaliação a valor de mercado elaborado por empresa especializada indicada pelo Banco, observado os valores das benfeitorias executadas às expensas do Outorgante; (ii) o valor da dívida corresponderá ao saldo devedor decorrente da Obrigação Principal, nele incluídas também a(s) eventual(is) prestação(ões) do IMÓVEL, os prêmios de seguros e as taxas de administração e cobrança, vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia do leilão e acrescidos dos juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais; (iii) as despesas são a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custos de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas ao anúncio e a comissão de leilão. 18 - O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome do Banco, não sendo acerto lance em valor inferior aquele atribuído ao IMÓVEL ou aquele alcançado após eventual revisão do referido valor. 18.1 - O Banco, já como titular de domínio, o transmitirá, acompanhado da respectiva posse, indireta e / ou direta ao licitante vencedor, se houver. 18.2 - Se no primeiro público leilão o maior lance oferecido superar o valor da dívida e despesas, o Banco devolverá ao Outorgante a importância que sobejar, no prazo de 5 (cinco) dias ao integral e efetivo recebimento, observando o disposto na cláusula 22, abaixo. 19 - Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabelecerem conforme disposto no item (ii), da cláusula 17, acima, o IMÓVEL será ofertado em segundo público leilão. 19.1 - No segundo leilão extrajudicial será aceite o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida somado com as despesas, os prêmios de seguro, os encargos legais, inclusive tributos e as contribuições condominiais, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, o Banco entregará ao Outorgante a importância que eventualmente sobejar, observado o disposto na cláusula 22, abaixo. 19.2 - Caso o maior lance não seja igual ou superior ao valor verificado com base no item (ii), da cláusula 17, acima, a dívida perante o Banco será considerada extinta, exonerando-o da obrigação de restituição ao Outorgante de qualquer quantia, seja a que tempo ou título for. 20 - Extinta a

SEGUIE NO VERSO...

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

12366-1-AA 047373

Página: 009/0019

MATRÍCULA 1.668	FICHA 02 VERBO
--------------------	----------------------

Existente a dívida decorrente da Obrigação Principal, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data da realização do segundo leilão, o Banco dará ao Devedor quitação da dívida mediante termo próprio. 21 - Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante. 22 - Caso ocorram as hipóteses previstas nas cláusulas 18.2 e 19.1 supra, o Banco, nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do IMÓVEL, colocará à disposição, em conta corrente do Outorgante, considerando não incluído o valor da indenização das benfeitorias, depois de deduzidos os valores de eventuais dívidas e das despesas e encargos, fato que impetrará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.219 do Código Civil Brasileiro. 22.1 - Além do valor da dívida e despesas, serão deduzidos do valor a ser restituído ao Outorgante: (i) contribuições devidas ao condomínio (valores vencidos e não pagos na data do leilão), na hipótese de o IMÓVEL ser unidade autônoma integrante de condomínio; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos na data do leilão), se for o caso; (iii) IPTU, foro, IPTU, imposto e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos na data do leilão), se for o caso; (iv) taxa mensal de ocupação, por mês ou fração; (v) custos dos reparos efetuados pelo Banco, necessários à reposição do IMÓVEL em idêntico estado de quando alienados fiduciariamente. 23 - O Banco manterá à disposição do Outorgante a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(s). DO REGISTRO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 24 - Na forma do artigo 38, da Lei 9.514/97, com redação alterada pela Lei 11.076/04, o Outorgante obriga-se a promover o pedido para registro do presente Contrato na circunscrição imobiliária competente no prazo máximo de 02 (dois) dias, contado desta data, tomando, ainda, de forma diligente e temporária, todas as medidas necessárias para cumprimento de eventuais exigências formuladas para registro deste Contrato, entregando ao Banco a comprovação do registro da alienação fiduciária ora constituída, sob pena de ser declarada antecipadamente vencida as obrigações assumidas na Obrigação Principal. 25 - Ficam autorizados as inscrições, averbações, registros ou a prática de qualquer outro ato junto aos serviços de registros e demais repartições competentes, necessários à constituição ou à eficácia desta garantia, correndo por conta do Devedor todas as despesas decorrentes e, ainda, obrigando-se ainda assinar todo e qualquer documento que seja necessário para a finalidade definida nesta cláusula. 8 - DISPOSIÇÕES GERAIS - 26 - Observada eventual locação do IMÓVEL, o Outorgante restituirá o IMÓVEL no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome do Banco, deixando-as livres e desimpedidas de pessoas e coisas, sob pena de responder integralmente pelo pagamento: a) dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás que incidam ou venham a recair sobre o IMÓVEL, cuja posse direta tenha sido transferida para o Banco ou a quem vier a sucedê-lo nos termos da Lei, até a data em que o Banco ou quem vier a sucedê-lo vier a ser efetivamente iniciado na posse do IMÓVEL; b) de todas as despesas necessárias à reposição do IMÓVEL ao perfeito estado em que foi alienado. 27 - O Outorgante pagará ainda ao Banco ou a quem vier a sucedê-lo, o título de taxa de ocupação do IMÓVEL, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento (1%) do valor do IMÓVEL, indicado na cláusula 1, acima, ou outro valor estabelecido a partir de sua revisão nos termos deste Contrato, computável e exigível desde a data da alienação em leilão ou a data do segundo leilão público, caso não haja licitante ou o lance oferecido seja inferior ao mínimo legal, até a data em que o Banco, ou seus sucessores, vierem a ser efetivamente iniciados na posse do IMÓVEL, sem prejuízo da responsabilidade pelo pagamento das despesas nas cláusulas anteriores. 27.1 - Não ocorrendo a desocupação do IMÓVEL no prazo e forma ajustadas, o Banco, seus cedentários ou sucessores, inclusive o adquirente do IMÓVEL, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderá requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o Outorgante ciente que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão das matrículas do IMÓVEL, a consolidação da plena propriedade em nome do

SEGUIE FICHA 3...



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

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

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9018

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

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

MATRICULA
1.658

FICHA
03

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 2 - Matrícula 1.658...

Banco, ou registro do Instrumento celebrado em decorrência da venda do IMÓVEL, no laudo ou posteriormente ao laudo, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, assim como com cobrança do valor da taxa de ocupação e demais despesas ora previstas. 28 - Se o IMÓVEL estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do Banco, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação em nome do Banco. 29 - O Outorgante obriga-se a não ceder, vender, prometer vender, ou de qualquer forma onerar o IMÓVEL ora alienado fiduciariamente, sem o expresso consentimento do Banco ou de quem vier a sub-rogar nos direitos deste. 30 - O Outorgante obriga-se, durante toda a vigência da Obrigação Principal, manter seguro do IMÓVEL, ora entregue em garantia, contratado junto a empresa de seguro, previamente aprovada pelo Banco, cuja apólice deverá prever a cobertura de todos os riscos inerentes, tanto como beneficiário o Banco. 31 - No caso de desapropriação do IMÓVEL alienado fiduciariamente, o Banco receberá do poder expropriante as indenizações correspondentes, imputando-as na solução da dívida e colocando o saldo, se houver a disposição do Outorgante, na forma prevista neste Contrato. E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo assinadas. São Paulo, 09 de Janeiro de 2009. BANCO VOTORANTIM S.A. (a) Regível: Pedro Paulo Mallo Netto, Diretor == (a) Regível: José Iser, Procurador == USINA ITAIQUARA DE AÇÚCAR E ALCOOL S.A. (a) Regível == (a) Regível == OUTORGANTE(S): (a) Regível: JOAQUIM AUGUSTO BRAVO CALDEIRA, (a) Regível == (a) Regível: MARIA DE LOURDES BRAVO CALDEIRA NEVES, (a) Regível == (a) Regível: MARIA ESMÉRIA BRAVO CALDEIRA DO AMARAL MESQUITA, (a) Regível == CÔNJUGE: (a) Regível: JOÃO BATISTA BRAVO CALDEIRA == (a) MARIA DO CARMO LOZANO BRAVO CALDEIRA, CPF/MF: 357.245.958-34, Por Aval / Por Autorização, nos termos do artigo 1647, inciso III do Código Civil == CÔNJUGE: (a) Regível: MARIA LÚCIA DE ABREU SAMPAIO DORIA - (a) Regível: ROBERTO DE ABREU SAMPAIO DORIA JUNIOR, CPF/MF: 331.292.778-09, Por Aval / Por Autorização, nos termos do artigo 1647, inciso III do Código Civil. == CÔNJUGE: (a) Regível: JOÃO GUILERME FIGUEIREDO WHITAKER - (a) Regível: MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER, CPF/MF: 719.626.468-15 - Por Aval / Por Autorização, nos termos do artigo 1647, inciso III do Código Civil == (a) Regível: MARIA ILIDIA WHITAKER DE LIMA SILVA == CÔNJUGE: (a) Regível: ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS - (a) Regível: FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS, CPF/MF: 914.859.468-91 - Por Aval / Por Autorização, nos termos do artigo 1647, inciso III do Código Civil. == (a) Regível: CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA VIDIGAL == CÔNJUGE: (a) Regível: ISABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRATOLA - (a) Regível: SYLVIO PRATOLA NETO, CPF/MF: 116.348.318-36, Por Aval / Por Autorização, nos termos do artigo 1647, inciso III do Código Civil. == CÔNJUGE: (a) Regível: MANUEL ROBERTO BRAVO CALDEIRA - (a) Regível: SIMONE FERAZ ISLER BRAVO CALDEIRA, CPF/MF: 927.822.458-05, Por Aval / Por Autorização, nos termos do artigo 1647, inciso III do Código Civil. == CÔNJUGE: (a) Regível: TEREZA BRAVO CALDEIRA GABRIEL - (a) (...) EDUARDO GERIN GABRIEL, CPF/MF: 932.915.598-38, Por Aval / Por Autorização, nos termos do artigo 1647, inciso III do Código Civil == (a) Regível: BEATRIZ BRAVO CALDEIRA == (a) Regível: RICARDO BRAVO CALDEIRA == CÔNJUGE: (a) Regível: GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA - (a) Regível: MARIA APARECIDA GIANNETTI GONZAGA DE LIMA SILVA, CPF/MF: 263.311.238-22, Por Aval / Por Autorização, nos termos do artigo 1647, inciso III do Código Civil. == TESTEMUNHAS: (a) Regível: DIOGO JOSÉ R. SARAIVA, RG: 29.291.619-X, CPF: 388.859.238-63 == (a) Regível: MAURO NOTOMICOLA LUCENA, RG: 44.142.271-8 - CPF: 325.793.148-56. As firmas estavam reconhecidas pelo 13º Tabelião de Notas de São SEGUIE NO VERSO...

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

12386-1-AA 047374



Página: 001/0019

MATRÍCULA 1.668	FICHA 03 VERSO
--------------------	----------------------

Notas de São Paulo aos 23/03/2009. Era o que continha em dito documento e que para aqui transferi e deu fe. **NADA MAIS -- O OFICIAL INTERINO / LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA.**

AV = 12 - M = 1.668 - Aditivo
Em 28 de Abril de 2010.

Nos termos do primeiro aditivo ao Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis nº 61547-4, fôo estabelecido pelas partes que a alienação fiduciária prevista no R-11 retro desta matrícula passa a garantir as obrigações assumidas pelo Devedor no Instrumento Particular de Confissão de Dívida n. 10082038, cujas principais características são: I - Principal: R\$ 21.100.000,00 (vinte e um milhões e cem mil reais); II - Prazo: 1.090 (um mil e noventa) dias corridos; III - Taxa de Juros: 1,3097% a.m. (um inteiro e três mil e noventa e sete décimos de milésimos por cento) ao mês, equivalente a 16,9000% a.a. (dezasseis inteiros e nove mil décimos de milésimos por cento) ao ano; IV - Data e forma de pagamento:

Nº da Parcela	Vencimento	Valor (R\$)	Nº da Parcela	Vencimento	Valor (R\$)
1	13/08/2009	181.149,45	2	14/09/2009	325.700,69
3	13/10/2009	311.867,08	4	13/11/2009	337.546,45
5	14/12/2009	323.736,07	6	13/01/2010	309.996,60
7	17/02/2010	348.557,06	8	15/03/2010	282.730,12
9	13/04/2010	308.126,12	10	13/05/2010	1.170.461,72
11	14/06/2010	1.158.674,04	12	13/07/2010	1.146.886,36
13	13/08/2010	1.157.649,00	14	13/09/2010	1.112.611,13
15	13/10/2010	1.111.523,33	16	16/11/2010	1.109.311,86
17	24/12/2010	501.142,74	18	24/01/2011	434.673,62
19	24/02/2011	448.798,81	20	24/03/2011	402.536,37
21	25/04/2011	416.472,64	22	24/05/2011	1.271.576,20
23	24/06/2011	1.264.704,41	24	25/07/2011	1.242.761,88
25	24/08/2011	1.234.508,60	26	26/09/2011	1.219.410,70
27	24/10/2011	1.190.004,45	28	24/11/2011	1.185.133,23
29	26/12/2011	434.116,98	30	24/01/2012	426.011,00
31	24/02/2012	421.295,92	32	26/03/2012	416.580,85

SEQUE FICHA 04...



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

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

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9018

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAÇONDE - SP**

MATRICULA
1.668

FICHA
04

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 03 - Matrícula 1.668...

33 // 24/04/2012 // 409.380,65 // 34 // 24/05/2012 // 1.247.150,71 //
35 // 25/06/2012 // 1.231.433,81 // 36 // 24/07/2012 // 1.215.716,90 //

V. - Local de pagamento: Praça da Comarca de São Paulo; VI. - Cláusula Penal: multa não compensatória de 2% (dois por cento); juros moratórios de 12% ao ano, calculado pro rata diei, e comissão de permanência calculada pela taxa de mercado conforme dados informados pelo Banco Central do Brasil ou juros remuneratórios calculados pela mesma taxa de juros estabelecida neste contrato, a que for maior. O primeiro aditivo ao Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis nº 61547-4 e a Confissão de Dívida nº 10082038 são microfilmados nesta data.

A OFICIAL

/JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA/

AV-13-M - 1.668 - Aditivo

(Protoc.39.738)

Em 3 de novembro de 2010.

Nos termos do segundo aditivo ao Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis nº 61547-4, ficou estabelecido pelas partes a alteração da cláusula 1.2 conforme a seguir: **I**- Principal no valor de R\$ 21.100.000,00 (vinte e um milhões e cem mil reais); **II** - Prazo de 1.243 (um mil duzentos e quarenta e três) dias corridos; **III** - Taxa de Juros de 1,3097% a.m. (um inteiro e três mil e noventa e sete décimos de milésimo por cento) ao mês, equivalente a 16,9000% a.a. (dezesseis inteiros e nove mil décimos de milésimos por cento) ao ano; **IV**- Data e forma de pagamento:

Nº da Parcela	Vencimento	Valor (R\$)	Nº da Parcela	Vencimento	Valor (R\$)
1	13/08/2009	= 181.149,45	2	14/09/2009	= 325.790,69
3	13/10/2009	= 311.867,08	4	13/11/2009	= 337.546,45
5	14/12/2009	= 323.756,07	6	13/01/2010	= 309.996,60
7	17/02/2010	= 348.557,06	8	13/03/2010	= 282.736,12
9	3/04/2010	= 308.128,12	10	13/05/2010	= 1.170.461,72
11	14/06/2010	= 688.148,44	12	13/07/2010	= 600.000,00
13	13/08/2010	= 600.000,00	14	13/09/2010	= 600.000,00
15	13/10/2010	= 600.000,00	16	16/11/2010	= 600.000,00
17	24/12/2010	= 555.212,98	18	24/01/2011	= 475.138,22
19	24/02/2011	= 493.144,72	20	24/03/2011	= 457.188,02
21	25/04/2011	= 454.998,60	22	24/05/2011	= 1.312.040,80
23	24/06/2011	= 1.387.169,67	24	25/07/2011	= 1.283.226,48

segue verso...

Página: 0013/0019



MATRÍCULA: 1.668 FICHA: 04
VERSO

...continuação

25	24/08/2011 = 1.276.913,26	26	26/09/2011 = 1.261.815,15
27	24/10/2011 = 1.236.592,26	28	24/11/2011 = 1.225.597,83
29	26/12/2011 = 478.521,64	30	24/01/2012 = 466.473,60
31	24/02/2012 = 461.760,53	32	26/03/2012 = 457.045,46
33	24/04/2012 = 447.906,40	34	24/05/2012 = 1.287.615,32
35	25/06/2012 = 1.271.898,41	36	26/07/2012 = 1.256.181,51
37	24/08/2012 = 734.145,91	38	24/09/2012 = 719.921,55
39	24/10/2012 = 712.398,16	40	26/11/2012 = 703.352,84
41	24/12/2012 = 333.618,52		

V- Local de pagamento na praça da Comarca de São Paulo; VI- Cláusula Penal: multa não compensatória de 2% (dois por cento); juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, calculado pro rata diei, e comissão de permanência calculada pela taxa de mercado conforme dados informados pelo Banco Central do Brasil ou juros remuneratórios calculados pela mesma taxa de juros estabelecida neste contrato, a que for maior. As partes ratificam todas as cláusulas, condições e obrigações assumidas no contrato, e declaram válidas e eficazes para os fins deste aditivo, ficando uma via do mesmo arquivado nesta Serventia.

== A OFICIAL ==

 JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA.

AV = 14 = M = 1.668 - Aditivo
 Prenotado em 02/06/2011 - Protocolo nº 43.387
 Em 30 de Junho de 2011.

Nos termos do Terceiro Aditivo ao Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis nº 61347-4 (R-11), datado de 12 de novembro de 2010, ficou estabelecido pelas partes a alteração da cláusula 1.2 do Contrato de Garantia conforme a seguir: I - Principal: R\$ 18.028.335,07 (dezoito milhões, vinte e oito mil, trezentos e trinta e cinco reais e sete centavos); II - Prazo: 1.354 (um mil trezentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados desta data; III - Taxa de Juros: 1,3530% a.m. (um inteiro e três mil e quinhentos e trinta décimos de milésimos por cento) ao mês, equivalente a 17,5000% a.a. (dezesete inteiros e cinco mil décimos de milésimos por cento) ao ano; IV - Data e forma de pagamento:

Nº da Parcela	Vencimento	Valor (R\$)	Nº da Parcela	Vencimento	Valor (R\$)
1	29/11/2010	113.342,82	2	28/12/2010	243.918,36
3	28/01/2011	267.320,09	4	28/02/2011	243.918,36

SEGUIR FICHA Nº...



**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) 98225-9018

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

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

MATRÍCULA
1.668

FICHA
05

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Continuação da Ficha 04 - Matrícula 1.668...

Nº da Parcela	Nº Vencimento	Valor (R\$)	Nº da Parcela	Nº Vencimento	Valor (R\$)
5	28/03/2011	208.871,86	6	28/04/2011	586.858,62
7	30/05/2011	586.858,62	8	28/06/2011	586.858,62
9	28/07/2011	586.858,62	10	29/08/2011	586.858,62
11	28/09/2011	586.858,62	12	28/10/2011	586.858,62
13	28/11/2011	586.858,62	14	28/12/2011	586.858,62
15	30/01/2012	586.858,62	16	28/02/2012	586.858,62
17	28/03/2012	586.858,62	18	30/04/2012	586.858,62
19	28/05/2012	586.858,62	20	28/06/2012	586.858,62
21	30/07/2012	586.858,62	22	28/08/2012	586.858,62
23	28/09/2012	586.858,62	24	29/10/2012	586.858,62
25	28/11/2012	586.858,62	26	28/12/2012	586.858,62
27	28/01/2013	586.858,62	28	28/02/2013	586.858,62
29	28/03/2013	586.858,62	30	29/04/2013	586.858,62
31	28/05/2013	586.858,62	32	28/06/2013	586.858,62
33	29/07/2013	586.858,62	34	28/08/2013	586.858,62
35	30/09/2013	586.858,62	36	28/10/2013	586.858,62
37	28/11/2013	586.858,62	38	30/12/2013	586.858,62
39	28/01/2014	586.858,62	40	28/02/2014	586.858,62
41	28/03/2014	586.858,62	42	28/04/2014	586.858,62
43	28/05/2014	586.858,62	44	30/06/2014	586.858,62
45	28/07/2014	586.858,62			

V. - Local de pagamento: Praça da Comarca de São Paulo; VI - Cláusula Penal: multa não compensatória de 2% (dois por cento); juros moratórios de 12% ao ano, calculado pro rata diei, e comissão de permanência calculada pela taxa de mercado conforme dados informados pelo Banco Central do Brasil ou juros remuneratórios calculados pela mesma taxa de juros estabelecida neste contrato, a que for maior. As partes ratificam todas as cláusulas, condições e obrigações assumidas no Contrato de Garantia e declaram válidas e eficazes para os fins deste aditivo, ficando uma via do mesmo arquivada nesta Serventia.

A OFICIALA

/JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA/

Segue verso...

Página: 00150019



MATRICULA

1.668

FICHA

05


VERSO

AV-15- M- 1.668 – Alterações de estado civil

Prestado em 19/11/2013 – Protocolo 52.173

Em 10 de dezembro de 2013

Nos termos do requerimento datado em 1º de novembro de 2013 e buscando reconstruir a continuidade registral, procedo esta averbação para constar que: I) a proprietária Maria de Lourdes Bravo Caldeira Neves, CPF nº 139.322.178-53, ficou viúva conforme óbito de **Wladimir Arnaldo Neves**, CPF nº 007.965.908-00, ocorrido em 07 de abril de 2001 (certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito – Cerqueira César do Município e Comarca de São Paulo-SP, matrícula nº 000000 01 55 2001 4 00047 068 0027640-96); II) a proprietária **Beatriz Bravo Caldeira Veit**, CPF nº 032.863.458-14, divorciou-se consensualmente de Paulo Veit, CPF nº 396.524.831-68, conforme sentença proferida em 27 de fevereiro de 2002 pelo M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros, da Capital de São Paulo-SP, Dr. Caio Salvador Filardi, autos nº 011.02.003.648-6 (certidão de casamento expedida pelo 13º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Butantã, Município e Comarca de São Paulo-SP, matrícula nº 115162 01 55 1990 2 00172 098 0026417-51), voltando a assinar o nome de solteira, qual seja: **Beatriz Bravo Caldeira**; III) a proprietária Maria Estênia Bravo Caldeira do Amaral Mesquita, CPF nº 139.327.648-20, ficou viúva conforme óbito de **João do Amaral Mesquita**, CPF nº 014.858.818-20, ocorrido em 19 de fevereiro de 2006 (certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Tapiratiba, Comarca de Cacoende-SP, matrícula nº 118752 01 55 2006 4 00021 023 0001841-80); IV) a proprietária **Christina Whitaker de Lima Silva de Carli**, CPF nº 055.966.988-73, divorciou-se de Bruno de Carli (anotação realizada em 1º de novembro de 2006 a margem da certidão de nascimento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 11º Subdistrito de Santa Cecília, Município e Comarca de São Paulo-SP, matrícula nº 115147 01 55 1962 1 00104 009 0033358-41), voltando a contraente a assinar o nome de solteira, qual seja: **Christina Whitaker de Lima Silva**; V) o proprietário **Joaquim Augusto Bravo Caldeira**, CPF nº 014.859.388-72, ficou viúvo, conforme óbito de **Sylvia Assumpção Bravo Caldeira**, CPF nº 014.860.558-34, ocorrido em 18 de janeiro de 2007 (certidão de óbito expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do Município de Tapiratiba, Comarca de Cacoende-SP, assento nº 1.909, fls. 057 do Livro C-21); e VI) em 12 de dezembro de 2007 a proprietária **Christina Whitaker de Lima Silva** casou-se com **João Luiz da Costa Carvalho Vidigal**, brasileiro, tradutor, RG nº 13.774.072 SSP/SP, CPF nº 072.145.578-60, residente e domiciliado na Avenida Higienópolis, nº 683, apart. 11, em São Paulo-SP (certidão de casamento expedida pelo 11º Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Santa Cecília, Município e Comarca de São Paulo-SP, matrícula nº 115147 01 55 2007 2 00057 151 0003896-76), sob o regime da separação de bens, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 5.886 do 5º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP. Com o casamento, a contraente passou a assinar: **Christina Whitaker de Lima Silva Vidigal**.

Substituta da Oficial  / MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ

AV - 16 - M - 1.668 - Aditivo

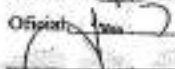
Segue ficha 06.

Página 0016/0019

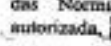
MATRÍCULA	FICHA
1.668	06 VERSO

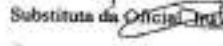
...continuação

de **MARCELLO DE LIMA SILVA**, brasileiro, casado, médico e produtor rural, RG nº 1.206.196, CPF/MF nº 014.859.548-00, residente e domiciliado na Fazenda Itaquara, em Tapiratiba/SP, procede-se esta averbação para constar que, diferentemente do que consta no R-8 retro, quando de seu óbito, coube:

a) em pagamento de meação, parte ideal de 1/12 (um doze avos) do imóvel integrante desta matrícula, à viúva **MARIA ILÍDIA WHITAKER DE LIMA SILVA**, brasileira, produtora rural, RG nº 2.036.717, CPF/MF nº 719.626.548-34, residente e domiciliada na Praça Marechal Deodoro, nº 170, em Mococa/SP e b) em pagamento de herança, parte ideal de 1/12 (um doze avos) do imóvel integrante desta matrícula aos herdeiros: I) **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA**, brasileiro, engenheiro agrônomo, RG nº 4.988.106, CPF/MF nº 052.403.158-41, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **MARIA APARECIDA GIANNETTI GONZAGA DE LIMA SILVA**, brasileira, zootecnista, RG nº 15.780.127-5 SSP/SP, CPF/MF nº 263.311.238-22, residentes e domiciliados na Praça Marechal Deodoro, nº 170, em Mococa/SP; II) **CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA DE CARLI**, brasileira, do lar, RG nº 4.988.016, CPF/MF nº 055.966.988-73, casada sob o regime da separação convencional de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, conforme Escritura Pública de Pacto Antecipado registrada sob o nº 5.886, livro 3 Ancilar do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, com **BRUNO DE CARLI**, brasileiro, engenheiro e administrador, RG nº 5.076.416-0 SSP/SP, CPF/MF nº 941.372.268-49, residentes e domiciliados na Avenida Higienópolis, nº 683, 1º andar, em São Paulo/SP e III) **IZABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRÁTOLA**, brasileira, zootecnista, RG nº 12.941.043, CPF/MF nº 055.966.998-45, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77 com **SYLVIO PRÁTOLA NETO**, brasileiro, médico veterinário, RG nº 15.519.232-2 SSP/SP, CPF/MF nº 116.438.318-36, residentes e domiciliados na Praça Santo Antônio, nº 150, em Espírito Santo do Pinhal/SP. Cada herdeiro filho recebeu parte ideal de 1/36 (um trinta e seis avos) do imóvel. Escrevente autorizada,  /JÚLIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA.

AV = 18 = M = 1.668 - Indisponibilidade
 Promovido em 20/10/2017 - Protocolo nº 64.825
 Em 17 de novembro de 2017

Nos termos do Comunicado Protocolo nº 201710.1917.00386049-1A-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 e direitos do **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA**, CPF/MF nº 052.403.158-41. 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,  /Maria Laura de Assis.

Substituta da Oficial  /MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI.

AV = 19 = M = 1.668 - Complementação e Óbito
 Segue ficha 07...



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

Rua Domingos Mazzini Sobrinho, 185, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 96225-9018

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

MATRICULA
1.668

FICHA
07

JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA - OFICIAL

CNS - CÓDIGO NACIONAL DE
SERVENTIA N.º 123661

continuação da M-1.668, ficha 06 verso.

Prenotado em 19/12/2017 - Protocolo nº 65.357

Em 15 de janeiro de 2018

Nos termos do requerimento datado de 30 de maio de 2017, instruído com as respectivas certidões, procede-se esta averbação para: I) complementar o R-3 desta matrícula, fazendo constar que os proprietários **JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER**, brasileiro, engenheiro agrônomo, RG nº 2.582.306 SSP/SP, CPF/MF nº 014.859.118-34 e **MARIA FRANCISCA TERESA SICILIANO VILLARES WHITAKER**, brasileira, do lar, RG nº 2.981.295 SSP/SP, CPF/MF nº 719.626.468-15, são casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei Federal 6.515/77, conforme certidão de casamento matrícula nº 112375-01 55 1967 2 00064 214 0014012 17 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Jardim Paulista do 28º Subdistrito da Capital, Município e Comarca de São Paulo/SP; e II) constar o falecimento de **MARIA FRANCISCA TERESA SICILIANO VILLARES WHITAKER**, acima qualificada, ocorrido em 23 de maio de 2014, conforme certidão de óbito matrícula nº 115303 01 55 2014 4 00071 070 0041996 54 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito de Carqueira César, Município e Comarca de São Paulo/SP, materializada em 21 de fevereiro de 2017 pela Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Tapirubá/SP. Escrevente autorizada: Flávia de Oliveira.

Substituta da Oficial: MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI

AV - 20 = M - 1.668 - 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 00005977E20155020028 do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, procede-se esta averbação para **CANCELAR** a indisponibilidade inscrita na AV-18 desta matrícula. Escrevente autorizada: Adriana Laura de Assis.

Escrevente Substituto: BERNARDO CESAR DOMINGOS MARCILI

Ao Oficial....	R\$	30,69
Ao Estado....	R\$	8,72
Ao IPESP....	R\$	9,97
Ao Reg. Civil:	R\$	1,62
Ao Trab. Just:	R\$	2,11
Ao Município:	R\$	1,53
Ao Min. Púb....	R\$	1,47
Total.....	R\$	52,11

CERTIFICO que apresente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº: **1668**, 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): 66296 de 18/04/2018 - Natureza RETIFICAÇÃO-DE AREA. Caconde-SP, 17 de maio de 2018. ESCRIVENTE.**

FLÁVIA DE OLIVEIRA

Controle:



93320

Página: 00190019

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

12366-1-AA 047378



Solicitante: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Proprietário: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Tipo: Imóvel Rural

Laudo de Avaliação: Nº 20 7060

Endereço: Fazenda Forros – Caconde – SP.



INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Guilherme Whitaker de Lima Silva
--------------------	----------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Fazenda Forros – Caconde - SP.
Tipo:	Imóvel
Uso:	Rural
Área de Terreno:	318,73 ha
Área Construída	-
Proprietário:	Guilherme Whitaker de Lima Silva
Finalidade:	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Dezembro/ 2019

CONSIDERAÇÕES

1: 1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 6365 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caconde - SP.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VM = R\$ 9.026.000,00 (nove milhões e vinte e seis mil reais)

VLF = R\$ 5.870.000,00 (cinco milhões, oitocentos e setenta 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.

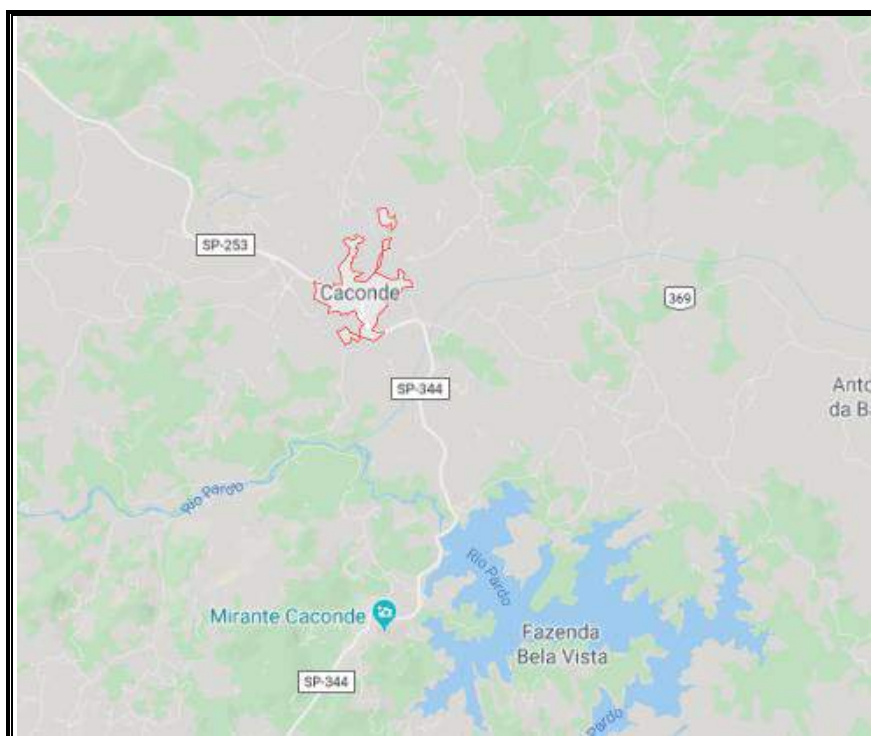
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização

O imóvel em estudo localiza-se como Fazenda Forros – 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 ^{*a}
<p>^{*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 menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>					

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
Pontos mínimos	13	8	5
Itens Obrigatórios	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\$ 9.026.000,00 (nove milhões e vinte e seis mil reais)****VLF = R\$ 5.870.000,00 (cinco milhões, oitocentos e setenta 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

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

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
Aprova-se

Verificado com [ícones de segurança]

Como você avalia sua experiência de compra e vendas realizadas no OLX?
[Botão Avaliar]

Ótimo de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar a qualidade das fotos e do anúncio.

APROVATE

R\$ 3.550.000

Fazenda Maravilhosa a Venda

Repo de Leite Completo com 09 conjuntos completos, certificação para 300 cabeças, grade na favela para 27 vacas (procurar), grade para castrão, 20 represas de pedras, 53 poço artesianos, Açúcar, 07 casas, Seta favela com o total de 4.000 m² de construção. Plantação de Eucalipto, 03 Trilhões, 10 implementos, Secretaria, Sapões, Oficina, Fábrica de Ração, Gado.

1- A lotar São 31 Alqueires - Valor R\$ 330 mil (o alqueire)
Valor Pedido era de - R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões)
* 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
Aprova-se

Verificado com [ícones de segurança]

Como você avalia sua experiência de compra e vendas realizadas no OLX?
[Botão Avaliar]

Ótimo de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar a qualidade das fotos e do anúncio.

R\$ 3.000.000

Sítio com 37,5 alqueires à venda, porteira fechada, casa nova de alto padrão, casa de fazendeiro, pastagem de primeira. Sítio com respeito para visitação sem arrependimento. 118 gale, variação água e implementos, açúcares em água. Não aceitamos nenhuma outra informação. Lado Fazenda contata: (19) 997494220 WhatsApp

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



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

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 165 - Centro - Fone (19) 3662-1004 - CEP 13.770-000

CNPJ: 11.253.962/0001-79

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

JÚLIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA, OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA, DESTA CIDADE E COMARCA DE CACONDE ESTADO DE SÃO PAULO.

CERTIFICO a pedido verbal de pessoa interessada que revendo nesta Sorventina o livro 3-P de Transcrição das Transmissões dela verifiquei constar a Transcrição do teor seguinte

NÚMERO DE ORDEM E DA TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 6.365

DATA: 03 de março de 1943.

CIRCUNSCRIÇÃO: A de Tapratiba, desta Comarca de Caconde.

DENOMINAÇÃO OU RUA E NÚMERO: "Forros"

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: A área de trezentos e duzeito (318) hectares, setenta e dois (72) áreas e noventa e oito (98) centiáreas, ou sejam cento e trinta e um (131,70) e setenta, alqueires ou vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados, em uma só gleba no valor de Cr\$ 63.925,96 (sessenta e três mil novecentos e vinte e cinco cruzzeiros e noventa e seis centavos) com as demarcações, divisões e confrontações constantes da certidão de pagamento, e havidas às terras pelas transcrições nºs 3.560 a 3.360.

O Oficial (a.o) João Carlos de Souza.

NOME, DOMICÍLIO, PROFISSÃO, ESTADO E RESIDENCIA DO ADQUIRENTE
João Batista de Lima Figueiredo.

NOME, DOMICÍLIO, ESTADO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE: Divisão Judicial da Fazenda denominada "Forros", julgada por sentença do M. Juiz Dr. Atugasmim Médico Filho em 12 de janeiro de 1943 que passou em julgado.

TÍTULOS DE TRANSMISSÃO: Pagamento de divisões.

FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTARIÁRIO: Certidão extraída dos autos pelo escrivão do 2º Ofício João Lemos Marçal em 2 de março de 1943

VALOR DO CONTRATO: Cr\$ - 63.925,96

CONDIÇÕES DO CONTRATO: Este quinhão é atravessado pela linha da "legível". Fica conservadas a favor deste quinhão todas as servidões de águas e caminhos já existentes.

AVERBAÇÕES: Nada consta.

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE CACONDE
Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira
Oficial de Registro

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

12366-1-AA 034182

Código:



Página: 0001/0001

43161

Ao Oficial..... R\$	28,12
Ao Estado..... R\$	7,99
Ao IPREP..... R\$	4,12
Ao Reg. Civil..... R\$	1,48
Ao Trib. Just..... R\$	1,93
Ao Município..... R\$	0,00
Ao Min. Púb..... R\$	1,35
Total..... R\$	44,99

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da transcrição nº.: **6365**, 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 **Caconde-SP, 19 de outubro de 2016.** Escrevente.

KARLA CRISTINA JURJATI

Solicitante: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Proprietário: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Tipo: Imóvel Rural

Laudo de Avaliação: Nº 20 7065

Endereço: Fazenda Guaxupé – São José do Rio Pardo – SP.



INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Guilherme Whitaker de Lima Silva
--------------------	----------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Fazenda Guaxupé – São José do Rio Pardo - SP.
Tipo:	Imóvel
Uso:	Rural
Área de Terreno:	681,8350 ha
Área Construída	-
Proprietário:	Guilherme Whitaker de Lima Silva
Finalidade:	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Dezembro/ 2019

CONSIDERAÇÕES

1: 1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 4.964 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\$ 19.310.000,00 (dezenove milhões, trezentos e dez mil reais)

VLF = R\$ 12.550.000,00 (doze milhões, quinhentos e cinquenta 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 “b” 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 Guaxupé – 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 *a
<p>*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 menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>					

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
Pontos mínimos	13	8	5
Itens Obrigatórios	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\$ 19.310.000,00 (dezenove milhões, trezentos e dez mil reais)****VLFF = R\$ 12.550.000,00 (doze milhões, quinhentos e cinquenta 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, 15 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ENGENHEIRO AGRÔNOMO
SOLINE FLEXA MARINHO
CREA 600981020



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780



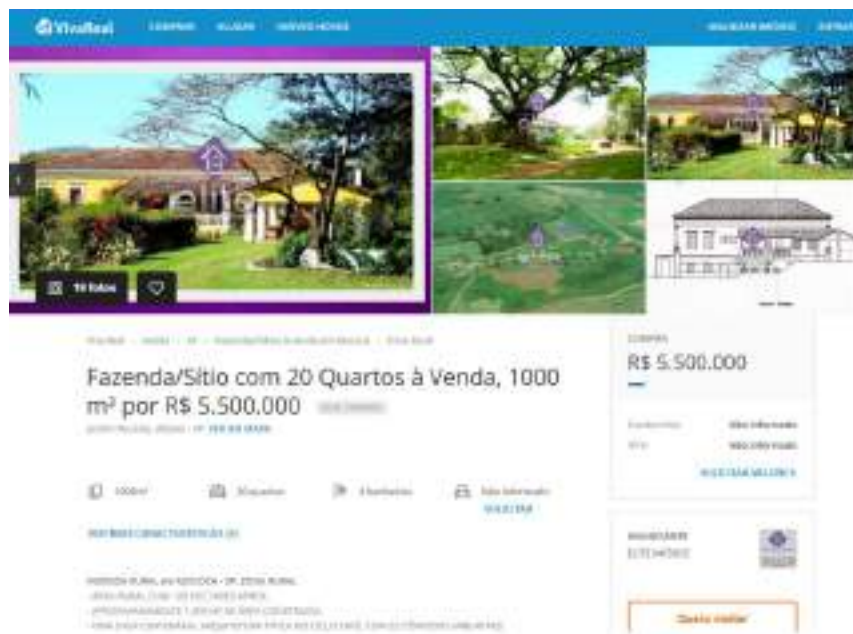
ECONOMISTA
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO
CORECON 3941

COMPARATIVOS

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

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

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 à Venda
R\$ 3.550.000

TucaNassif
31 Alqueires

Verificado com [selos]

Como você avalia sua experiência de compra e/ou venda realizada via OLX?
[Botão: Excelente avaliação]

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar a qualidade física do bem.

APROVITE

Descrição:
Médio de Lote Completo com 08 conjuntos completos, certificação para 300 cabeças, grade de fôrca para 27 mil (procurar), grade para couro, 20 represas de pesca, 52 poços artesianos, Apiário, 07 casas, Seta Nova com o total de 4.000 m² de construção. Plantação de Eucalipto, 03 Trilhos, 10 implementos, Secretaria, Sapões, Oficina, Fábrica de Ração, Gado.

1- Al total São 31 Alqueires - Valor R\$ 320 mil (o alqueire)
Valor Pedido era de - R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões)
* 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
37,5 Alqueires

Verificado com [selos]

Como você avalia sua experiência de compra e/ou venda realizada via OLX?
[Botão: Excelente avaliação]

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar a qualidade física do bem.

Descrição:
Sítio com 37,5 alqueires à venda, porteira fechada, casa com de alto padrão, casa de funcionários, portão de entrada. Sítio com respeito para vender com acessibilidade. Lote grande, ventilação, telhado e muros altos, água corrente em água. Não aceitamos nenhuma outra informação. Lote Fazenda contato: (11) 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

4964

LIVRO Nº 2 -
21/5/80

REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: A FAZENDA GUAXUPE, situada neste município de São José do Rio Pardo, com a área de ha. 681,83,50 de terras contendo como benfeitorias, 20.00 pés de café, 3250 pés de eucaliptos, casa de administração, escola, 15 casas duplas, 20 casas simples, 4 coqueiras, paiol, duas carroças, e dois carrozinhos de bois, confrontando o imóvel em sua integridade, com o Rio Pardo, Fazenda Guaxupézinho, pertencendo ao espólio de João Batista de Lima Figueiredo, sucessores de Francisco Spindola - Dias, Fazenda Graminha, Celeste Tibipina Dias, Fazenda Santa - Maria, com o espólio de João Batista Lima Figueiredo, Rio Guaxupé, herdeiros de Catarina Abramovic, e Oscar Junqueira. - **IN CRA nº 620.114.001.783.** - **PROPRIETÁRIOS**- **GENOVEVA DE FIGUEIREDO WHITAKER**, casada com Paulo de Barros Whitaker, proprietário residente em São Paulo. - **TÍTULO AQUISITIVO**- Transc. nº 27.296-123-U, de 21/9/1966 (Referente a Metade Ideal=50%); e **IRIA FIGUEIREDO BRAVO CALDEIRA**, casada com o Dr. João Bravo Caldeira proprietários, residentes em Tapiratiba. - **TÍTULO AQUISITIVO**: - Transc. nº 27.301-123-U, de 21/9/1966 (Referente a Metade Ideal de 50%). São José do Rio Pardo, 21/mayo/1980. - O Oficial - *Paulo de Faiva Ferreira da Silva* -
R.1-4964 -.-PROT 17566 -.- 21/mayo/1980. - **TRANSMITENTE**- **ESPÓLIO DE GENOVEVA DE FIGUEIREDO WHITAKER**. - **ADQUIRENTES**- **JOÃO GUILHERME WHITAKER**, casado com dona Maria Francisca Teresa Siciliano Villares Whitaker; **MARILIDIA WHITAKER DE LIMA SILVA**, e seu marido Dr. Marcelo de Lima Silva, e dona **ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS**, e s/mãº Fernando Carmargo de Souza Dias, maiores capazes, residentes em Itaiquara, do município de Tapiratiba, comarca de Caconde. - **TÍTULO**- Partilha. **FORMA DO TÍTULO**- Formal de Partilha extraído dos autos nº 3156/78, pelo 2º Ofício da Família e Sucessões de São Paulo, em data de 10/12/1979. - **VALOR**- R\$ 82.681,79 (sendo a Parte de cada um correspondente a 1/4 do Imóvel) (Nova propriedade). - O Oficial - *Paulo de Faiva Ferreira da Silva* -
R.2- 4964 -.-PROT. 17567 -.- 21/05/1980. - **USUFRUATUÁRIO**- **PAULO DE BARROS WHITAKER**, brasileiro, viúvo, com 78 anos de idade lavrador, residente na Fazenda Itaiquara, do distrito e Município de Tapiratiba, comarca de Caconde. - **NÚ-PROPRIETÁRIOS**: - **JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER**, brasileiro, casado com do-

v i d e - v e r s o

Página: 0001/0017

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

12359-5-AA 151297

MATRÍCULA

4964 .v

casado com dona Maria Francisca Teresa Siciliano Villares - Whitaker, ele agrônomo e lavrador e ela do lar, portadores dos cics nº014859118/34 e 719626468/15 e RG. nºs 582.306. e 2.981.295 e Dona MARILÍDIA WHITAKER DE LIMA SILVA, do lar, casada com Dr. Marcelo de Lima Silva, portadores dos cics nºs 719626548/34 e 014859548/00 e RG. nºs 2.036.717 e 1.206.196 e ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, do lar, e seu marido Sr. Fernando Camargo de Souza Dias, eletrônico, portadores dos cics nºs 8232246804 e 014859568/91, e do Rgs. nºs 2.764.947. e 2.322.659, todos brasileiros, residentes na Fazenda Itaiquara, do distrito e município de Tapiratiba Comarca de Caconde. - TÍTULO- Doação. - FORMA DO TÍTULO- Escritura Pública de Doação parcial da metade de de conjuge supertite, com reserva de usufruto vitalício, lavrada nas notas do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos da cidade de Tapiratiba aos 30/julho/1979 - Livro 43 e fls. 52vº VALOR- R\$ 27.560,59 (referente a Parte Ideal correspondente a 1/3 do imóvel retro descrito). - O Oficial - *Paulo de Paiva Ferreira da Silva* (Paulo de Paiva Ferreira da Silva). -

Av. 3.- 4.964.- PROT.- 18126 .- 1º/07 /1980.- Conforme requerimento assinado e datado de 21.05.80, é feita a presente para constar que o nome correto de Iris Figueiredo Bravo Caldeira que também assina Iris de Lima Figueiredo Bravo Caldeira, conforme comprova Cédula de Identidade sob nº 169.160, é IRIS DE FIGUEIREDO BRAVO CALDEIRA.- São José do Rio Pardo, 1º/07/1980.- A OFICIAL SUBSTITUTA *Q* (Oamira Theresinha Nascimento Ferreira da Silva). -

H 4.- 4.964.- PROT.- 18127 .- 1º/07 /1980.- DOADOR:- DR. JOÃO BRAVO CALDEIRA, médico e agricultor, e s/m.d. Iris Lima Figueiredo Bravo Caldeira, senhora do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens antes da Vigência da Lei nº 6.515/77, portadores das Cédulas de identidade sob RG. - nºs 340.806 e 169.160, inscritos no CPF sob o nº 014.859.038/15, domiciliados em Tapiratiba, e residentes nesta Capital, à Rua João Moura, nº 1.663.- DONATÁRIOS:- SR. JOAQUIM AUGUSTO BRAVO CALDEIRA, industrial, assistido de sua mulher com quem é casado pelo regime de separação de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, dona Sylvia Assumpção Bravo Caldeira, se-

obs:

Cont. fls. 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: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA
4.964

LIVRO Nº 2 -
(Els.02)

REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
REGISTRO GERAL

~~do Sr. e Sra.~~ senhora do lar, ambos brasileiros, portadores/ das Cédulas de Identidade sob RG. nºs 1.126.655 e 1.159.770, inscritos no CPF. sob os nºs 014.859.388/72 e 0.14.860.558/34 domiciliados em Tapiratiba e residentes nesta Capital, à Rua/ F rdinando Laboriau, nº 222; DR.MANUEL ANTONIO BRAVO CALDEIRA engenheiro, assistido de s/mulher com quem é casado pelo regi me de separação de bens antes da Vigência da Lei nº 6.515/77 dona Maria Thereza Telles Correa Bravo Caldeira, senhora do/ lar, ambos brasileiros, portadores da Cédulas de Identidade - sob RG. nºs 1.310.675 e 1.131.806, inscritos no CPF. sob os/ nºs 014.859.628/20 e 068.241.968/00, domiciliados em Tapira- tiba e residentes nesta Capital, à Avenida George Seville Dodd nº 467; dona Maria de Lourdes Bravo Caldeira Neves, senhora - do lar, assistida de seu marido com quem é casada pelo regi- me de separação de bens, antes da Vigência da Lei 6.515/77 - Dr.Wladimir Arnaldo Neves, engenheiro, arquiteto, ambos bra- sileiros, portadores das Cédulas de Identidade sob RG. nºs 1 .377.700 e 4.994.878, inscritos no CPF. sob os nºs 139.322.178 -53 e 007.965.908/00, residentes e domiciliados nesta Capital à Rua Gabriel de Brito, nº 468; dona MARIA ESMERIA BRAVO CAL DEIRA DO AMARAL MESQUITA, senhora do lar, assistida de seu ma rido com quem é casada pelo regime de separação de bens, an - tes da vigência da Lei 6.515/77, Dr.João do Amaral Mesquita, - engenheiro, portadores respectivamente da Cédula de Identida de sob RG. nº 1.708.395 e da Carteira do Ministério do Exér- cito nº 20.963, inscritos no CPF.sob os nºs 139.327.648/20 e 014.858.818/20, sendo ambos brasileiros, residentes e domici liados na Fazenda Itaquara, Município de Tapiratiba, Estado/ de São Paulo; SR.JOÃO BAPTISTA BRAVO CALDEIRA, industrial, - assistido de s/m.com quem é casado pelo regime de separação/ de bens, antes da Vigência da Lei nº 6.515/77, dona Maria do Carmo Lozano Bravo Caldeira, senhora do lar, ambos brasilei- ros, portadores das Cédulas de Identidade sob RG. nºs 2.638. 014 e 3.697.498, inscritos no CPF. sob os nºs 040.082.278/49 e 357.245.958/34, residentes e domiciliados na Fazenda Sole- dade, em Passos, Estado de Minas Gerais; MARIA LUCIA DE ABREU SANPAIO DORIA, senhora do lar, assistida de seu marido com - quem é casada pelo regime de separação de bens, antes da vi -

VIDE - VERSO

Página: 00050017

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

12369-6-AA 151298



MATRÍCULA

4.964 vº

vigência da Lei nº 6.515/77 Dr. Roberto de Abreu Sampaio Doria Junior, comerciante, ambos brasileiros, portadores das Cédulas de Identidade sob RG. nºs 2.638.024 e 3.323.221, inscrito no CPF. sob os nºs 237.487.298/04 e 331202.778/00, domiciliados em Tapiratiba e residentes nesta Capital, à Rua João Moura, nº 1.406, apto 21.-TÍTULO:-Doação.-FORMA DO TÍTULO:-Escritura Pública de Doação, lavrada no 11º Cartório de Notas/da cidade de São Paulo, aos 02/10/79, Lº 2.962, Fls. 33.-VALOR:- Cr\$ 153.482,00.- (PARTE IDEAL correspondente a 50% do imóvel referente a Nus-Propriedade).-A ORIGINAL SUBSTITUTA -
- (Osmira Therezinha -
Nascimento Ferreira da Silva).-

R.5.4.964.- PROT.- 18128 .- 1º /07 /1980.-USUFRUATUÁRIOS:- / DR. JOÃO BRAVO CALDEIRA, médico e agricultor, e s/m.d. Iria Lima Figueiredo Bravo Caldeira, senhora do lar, ambos brasileiros casados pelo regime de comunhão de bens antes da Vigência da Lei nº 6.515/77, portadores das Cédulas de Identidade sob RG. nºs 340.806 e 169.169, inscritos no CPF sob o nº 014.859.038/15, domiciliados em Tapiratiba, e residentes nesta Capital, - à Rua João Moura, nº 1.663.-NU-PROPRIETÁRIOS:- JOAQUIM AUGUSTO BRAVO CALDEIRA, casado com dona Sylvia Assumpção Bravo Caldeira; DR. MANUEL ANTONIO BRAVO CALDEIRA, casado com dona Maria Theresza Telles Correa Bravo Caldeira; dona MARIA DE LOURDES BRAVO CALDEIRA NEVES, casada com Dr. Wladimir Arnaldo Neves, dona MARIA ESMERIA BRAVO CALDEIRA DO AMARAL MESQUITA, casada com Dr. João do Amaral Mesquita; JOÃO BAPTISTA BRAVO CALDEIRA, casado com dona Maria do Carmo Lozano Bravo Caldeira e dona MARIA LUCIA DE ABREU SAMPAIO DORIA, casada com Dr. Roberto de Abreu Sampaio Doria Junior, retro qualificados.-TÍTULO:-Usufruto.-FORMA DO TÍTULO:-Escritura Pública com Reserva de Usufruto, passada no 11º Cartório de Notas, da cidade de São Paulo, aos 02/10/79, Lº 2.962, Fl. 33.-VALOR:- Cr\$... Cr\$ 76.741,00.- (Referente a Parte Ideal correspondente a 50% do imóvel retro descrito).-CONDIÇÃO:- Os doadores reservam para cada um deles o USUFRUTO do imóvel ora doado, ficando expressamente estipulado que por morte de um dos doadores, passa o Usufruto ora instituído para o doador superstite, só se ex

OBS:

Cont. fls. 03....

Página: 00040017



**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
4.964

LIVRO No 2 -
(Fls.03)

REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
REGISTRO GERAL

~~Extinção~~ extinguido o Usufruto após a morte do ultimo -
doador.-A OFICIAL SUBSTITUTA
(Osmira Therezinha Nascimento Ferreira da Silva).-

Av.06- 4.964.- PROT. 21841 -- 5 /06 /1981.- Conforme re -
querimento devidamente assinado pelo sr. João Guilherme Figuei -
redo Whitsker, datado de 25 de maio de 1981, com firmas recon -
hecidas no Cartório do 2º Ofício desta cidade, datado de 02 de -
junho de 1981, com fundamento no que dispõe o artigo 167, nº -
II, item 2, combinado com o artigo 250 nºIII, todos da lei 6015
de 31 de dezembro de 1973, é feita a presente para ficar cons -
tando que o usufruto reservado pelo sr. Paulo de Barros Whita -
ker, registrado sob nº02 nesta matrícula fica cancelado, em -
virtude do usufrutuário ter falecido conforme comprova Certi -
dão de Óbito sob nº8.779, às fls.99vºLivroC-8, extraído do Car -
tório de Registro Civil 7ºSubdistrito-Consolação.- São José -
do Rio Pardo, 5 /06/1981.- EU, Neusa Helena da Silva (NEUSA -
HELENA IORTI) Escrivã autorizada-Datilografai e subscrevi;-
EU, Paulo de Faiva Perreira da Silva (PAULO DE FAIVA PERREIRA DA SILVA
OFICIAL).-

Av.07.- 4.964.- EX OFFICIO.- Conforme elementos constantes na Escritura '
Pública que deu origem no registro nº 05, desta matrícula, cuja cópia fi -
ca arquivada neste Cartório, é esta para ficar constando que por ocasião '
do cancelamento do Usufruto, mencionado no aludido registro, ficou dispen -
sada a apresentação de comprovante de recolhimento do I.T.B.I., uma vez que
o mesmo já foi recolhido no ato da Escritura acima citada, ocorrendo, des -
ta forma, o contido no § Único, do artigo 19, da Lei Estadual nº 9.591 ,
de 30 de dezembro de 1966.- Custas, Emolumentos e Contribuições - R\$nil.-
São José do Rio Pardo, 19/08/1994.- EU, Ricardo Picchi -
(Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.-

Av.08.- 4.964.- PROT.1- 62.544.- 08/08/1994.- Conforme elementos constan -
tes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida
pelo 2º Cartório de Notas desta cidade; e, em Certidões de Óbito, extraí -
das dos Livros C-154 e C-267, folhas 56vº. e 265v., sob nºs. 70.011 e
122.207, expedidas pelo Cartório do Registro Civil do 20º Subdistrito -
Jardim América, de São Paulo, Capital deste Estado, cujas cópias ficam '

vide-verso

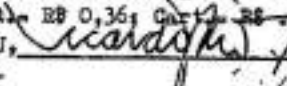
Página: 0003/0017

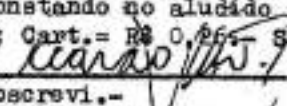
Ofício de Registro de Imóveis Av. São José do Rio Pardo - SP

12369-5 - AA 151299



MATRÍCULA
4.964

arquivadas neste Cartório, nas quais constam os falecimentos dos Usufrutuários de Parte Ideal correspondente a 50% do imóvel retro descrito, sr. João Bravo Caldeira, ocorrido em data de 06 de janeiro de 1982, (no estado civil de "casado" com Iria de Figueiredo Bravo Caldeira) e de Iria de Figueiredo Bravo Caldeira, ocorrido em data de 11 de julho de 1994, (no estado civil de "viúva" por óbito de João Bravo Caldeira), respectivamente, é esta para ficar constando o CANCELAMENTO da aludida parte ideal, do referido Usufruto, passando, desta forma, a Plena Propriedade da Parte Ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, a pertencer aos M^{tes} Proprietários, citados e qualificados no registro nº 04, também desta matrícula.- Serv.- R\$ 1,34; Est.- R\$ 0,36; Cart.- R\$ 0,26.- São José do Rio Pardo, 19/08/1994.- EU,  (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.-

Av.09.- 4.964.- PROT.:- 62.559.- 09/08/1994.- Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Cartório de Notas desta cidade, bem como na Certidão de Nascimento, extraída do Livro A-135, folhas 18, sob nº 40.136, expedida pelo Cartório de Registro Civil do 17º Subdistrito Bela Vista, de São Paulo, Capital deste Estado, cuja cópia fica arquivada neste Cartório, é esta para ficar constando que o nome correto da sra. Marilidia Whitaker de Lima Silva, citada como uma das adquirentes do imóvel, no registro nº 01, desta matrícula, é, na realidade, Maria Ilidia Whitaker de Lima Silva e não como ficou constando no aludido registro.- Serv.- R\$ 1,34; Est. - R\$ 0,36; Cart.- R\$ 0,26.- São José do Rio Pardo, 24/08/1994. EU,  (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.-

Av.10.- 4.964.- PROT.:- 62.559.- 09/08/1994.- Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Cartório de Notas desta cidade; e, em Certidão de Casamento, extraída do Livro B-69, folhas 488, sob nº 15.199, expedida pelo Cartório do Registro Civil do 11º Subdistrito -Santa Cecília, de São Paulo, Capital deste Estado, cuja cópia fica arquivada neste Cartório, é esta para ficar constando que Maria Ilidia Whitaker

OBS.:

Cont. fls. 04.-

Página: 0006/0017



**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
4.964

Livro n.º 2
Fla.04.-

Registro de Imóveis
São José do Rio Pardo
Registro Geral

de Lima Silva e Marcelo de Lima Silva, mencionados no registro nº 01, desta matrícula, como um dos adquirentes do imóvel, são casados sob o regime da comunhão de bens - casamento realizado em data de 05 de maio de 1960.- Serv.- R\$ 1,34; Est.- R\$ 0,36; Cart.- R\$ 0,26.- São José do Rio Pardo, 24/08/1994.- EU, Ricardo Picchi (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.-

Av.11.- 4.964.- PROT.-: 62.559.- 09/08/1994.- 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 aludido instituto, sob o número já mencionado na abertura desta matrícula, ou seja, 620.114.001.783-9, da seguinte forma: área total: 2.938,5ha.; módulo fiscal: 22; e, nº de módulos fiscais: 98,41.- Serv.- R\$ 1,34; Est.- R\$ 0,36; Cart.- R\$ 0,26.- São José do Rio Pardo, 24/08/1994.- EU, Ricardo Picchi (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.-

Av.12.- 4.964.- PROT.-: 62.559.- 09/08/1994.- Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Cartório de Notas desta cidade; e, em Certidão de Óbito, extraída do Livro C-28, folhas 36v., sob nº 16.215, expedida pelo Cartório do Registro Civil do 34º Subdistrito - Cerqueira Cesar, de São Paulo, Capital deste Estado, cuja cópia fica arquivada neste Cartório, é esta para ficar constando o falecimento de Marcelo de Lima Silva, ocorrido em data de 24 de novembro de 1991, no estado civil de "casado" com Maria Ilidia Whitaker de Lima Silva.- Serv.- R\$ 1,34; Est.- R\$ 0,36; Cart.- R\$ 0,26.- São José do Rio Pardo, 24/08/1994.- EU, Ricardo Picchi (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.-

R.13.- 4.964.- PROT.-: 62.560.- 09/08/1994.- TRANSMITENTE: - ESPÓLIO DE MARCELO DE LIMA SILVA.- ADQUIRENTES:- meirã: DE 1/6 - MARIA ILIDIA WHITAKER DE LIMA SILVA, RG.nº2.036.717 -

vide-verso

Página: 0007/0017

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

12369-5-AA 151300



MATRÍCULA
4.964

SSP-SP. e CPF. nº 719.626.548/34, brasileira, produtora rural, viúva por óbito de Marcelo de Lima Silva; residente na Praça Marechal Deodoro, nº 170, na cidade de Mococa, deste Estado; herdeiros: - 1. - DE 1/6 - GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA, RG. nº 4.988.106-SSP-SP. e CPF. nº 052.403.158/41, engenheiro agrônomo, casado com Maria Aparecida Giannetti Gonzaga de Lima Silva, RG. nº 15.780.127-SSP-SP., sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes na Praça Marechal Deodoro, nº 170, na cidade de Mococa, deste Estado; 2. - DE 1/6 - CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA DE CARLI, RG. nº - 4.988.016-SSP-SP. e CPF. nº 055.966.988/73, do lar, casada com Bruno de Carli, RG. nº 5.076.416-0-SSP-SP., engenheiro de produção, sob o regime da separação de bens, posteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, consorte Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada sob nº 5.886, ficha 1, do Livro 3-Auxiliar, em data de 02 de agosto de 1985, pelo 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital deste Estado, brasileiros, residentes na Avenida Higienópolis, nº 683, 1º andar, em São Paulo, Capital deste Estado; e, 3. - DE 1/6 - IZABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRÁTOLA, RG. nº - 12.941.043-SSP-SP. e CPF. nº 055.966.998/45, sootecnista, casada com Sylvio Prátola Neto, RG. nº 15.519.232-SSP-SP. e CPF. nº 116.438.318/36, sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes na Praça Santo Antonio, nº 150, na cidade de Espírito Santo do Pinhal, deste Estado.- TÍTULO:- Meação e Herança.- FORMA DO TÍTULO:- Formal de Partilha, extraído dos Autos de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de Marcelo de Lima Silva, que se processou pelo Juízo de Direito da Única Vara Cível da comarca de Mococa, deste Estado, conforme feito nº 1.445/91, com encerramento em 24 de novembro de 1992, por sentença que homologou a partilha em 29 de setembro de 1992, transitado em julgado em 23 de novembro de 1992, assinado pelo MM.Juiz de Direito, Dr. Paulo Marcos Vieira.- VALOR:- R\$ 10.585.696,29 (do Título); R\$ 6.846,75 (Venal); e, R\$ 44.648,10 (Venal Atualizado).- NOTA:- O presente registro refere-se à PARTE IDEAL correspondente a 1/6 do imóvel objeto desta matrícula.- Serv.- R\$ 246,7188; Est.- R\$...

OBS.:

Cont. fls.05.-

Página: 0008/0017



**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
4.964

Livro n.º 2

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo
Registro Geral

Fls.05.-

R\$ 66,6141; Cart. - R\$ 49,3438 - São José do Rio Pardo, 24/08/1994.- EU, Ricardo Picchi (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.

Av.14. 4.964 - PROT: 124.743 - 05/05/2010. **NÚMERO CORRETO DO CADASTRO JUNTO AO INCRA E ALTERAÇÃO DE SEUS ELEMENTOS** - Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade; e, em Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, os quais ficam arquivados nesta Serventia, é esta para ficar constando que o número correto do cadastro junto ao aludido Instituto, é, na realidade, 620.114.001.783-0, com os seguintes elementos: área total: 2.938,5000ha; módulo fiscal: 22,0000ha; número de módulos fiscais: 133,5600; e, fração mínima de parcelamento: 2,0000ha. Nada mais. Oficial: R\$ 10,26; Est: R\$ 2,92; Cart. R\$ 2,16. Rec. Civil: R\$ 0,54; e, Trib. Just.: R\$ 0,54. São José do Rio Pardo, 01/06/2010. EU, Ricardo Picchi, (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.

Av.15 - 4.964 - PROT: 124.743 - 05/05/2010. **QUALIFICAÇÕES DE PROPRIETÁRIOS** - Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade; e, em demais documentos que o acompanharam e que ficam arquivados nesta Serventia, é esta para ficar constando que: a) a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, da Sra. Maria de Lourdes Bravo Caldeira Neves, casada com o Sr. Wladimir Arnaldo Neves, pelo regime da separação total de bens, citados no registro nº 04, desta matrícula, encontra-se registrada no 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob nº 928-L.º3-Auxiliar, em data de 30 de abril de 1979 - (Certidão, datada de 17 de maio de 2010, do registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, expedida pelo 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP); e, a.l) a Sra. Maria de Lourdes Bravo Caldeira, supracitada, teve seu estado civil alterado para "viúva", em virtude do falecimento de seu marido, Wladimir Arnaldo Neves, ocorrido em data de 07 de abril de 2001, no estado civil de casado com a mesma; continuando, porém, a parte ideal do imóvel aqui descrito, por ela recebida através de Doação, no registro nº 04, desta matrícula, a lhe pertencer com exclusividade, nos termos do art. 1.659, I, do Código Civil Brasileiro - (Certidão de Óbito, expedida pelo Registro Civil do 34º Subdistrito - Cerqueira César - São Paulo-SP, em data de 04 de maio de 2010 - Matrícula nº 01.55.2001.4.00047.068.0027640-96); b) a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, da Sra. Maria Esméria Bravo Caldeira do Amaral Mesquita, casada com o Sr. João do Amaral Mesquita, pelo regime da separação total de bens, citados no registro nº 04, desta matrícula, encontra-se registrada nesta Serventia, sob nº 28.982-L.º3-Auxiliar, em data de 31 de maio de 2010 - (Certidão, datada de 31 de maio de 2010, do registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, expedida por esta Serventia); e, b.l) a Sra. Maria Esméria Bravo Caldeira do Amaral Mesquita, supracitada, teve seu estado civil alterado para "viúva", em virtude do falecimento de seu marido, João do

Vide-verso

Página: 00090011

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

123689-5-AA 151301

MATRICULA

4.964

Amaral Mesquita, ocorrido em data de 19 de fevereiro de 2006, no estado civil de "casado" com a mesma; continuando, porém, a parte ideal do imóvel aqui descrito, por ela recebida através de Doação, no registro nº 04, desta matrícula, a lhe pertencer com exclusividade, nos termos do art. 1.659, I, do Código Civil Brasileiro - (Certidão de Óbito, expedida pelo Registro Civil de Tapiratiba-SP, em data de 29 de março de 2010 - Matrícula nº 118752.01.55.2006.4.00021.023.0001841.80); g) a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, do Sr. João Baptista Bravo Caldeira, casado com a Sra. Maria do Carmo Lozano Bravo Caldeira, pelo regime da separação total de bens, citados no registro nº 04, desta matrícula, encontra-se registrada no Registro de Imóveis de Passos-MG, sob nº 2.236-L³-Auxiliar, em data de 23 de abril de 1979 - (Certidão, datada de 19 de maio de 2010, do registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis de Passos-MG); d) a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, da Sra. Maria Lúcia de Abreu Sampaio Dória, casada com o Sr. Roberto de Abreu Sampaio Dória Júnior, pelo regime da separação total de bens, citados no registro nº 04, desta matrícula, encontra-se registrada no Registro de Imóveis da 13ª Circunscrição de São Paulo-SP, sob nº 241-L¹-Auxiliar, folhas 199, em data de 01 de novembro de 1973 - (Escritura Pública de Pacto Antenupcial, devidamente registrada); e) o nome correto do Sr. João Guilherme Whitaker, citado como "adquirente", no registro nº 01, desta matrícula, é, na realidade, JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER, e não como lá ficou consignado - (Certidão de Casamento, expedida pelo Registro Civil do 28º Subdistrito do Jardim Paulista - São Paulo-SP, em data de 22 de abril de 2010 - Matrícula nº 112375.01.55.1967.2.00064.214.0014012.17); e.1) o número correto da Cédula de Identidade - RG., do Sr. João Guilherme Figueiredo Whitaker, citado no registro nº 02, desta matrícula, é, na realidade, 2.582.306-SSP-SP - (Cédula de Identidade - RG, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, em data de 13 de fevereiro de 1967); e.2) o nome correto da Sra. Maria Francisca Teresa Siciliano Villares Whitaker, citada nos registros nºs 01 e 02, desta matrícula, é, na realidade, MARIA FRANCISCA TERESA SICILIANO VILLARES WHITAKER, e não como lá ficaram consignados - (Vide Certidão de Casamento, citada no item "e", desta averbação); e.3) quando da aquisição do imóvel aqui descrito, citada nos registros nºs 01 e 02, desta matrícula, o casal supracitado, ou seja, João Guilherme Figueiredo Whitaker e Maria Francisca Teresa Siciliano Villares Whitaker, era casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77 - (matrimônio realizado em data de 01 de março de 1967) - (Vide Certidão de Casamento, mencionada no item "e", desta averbação); f) a Sra. Maria Aparecida Giannetti Gonzaga de Lima Silva, citada, no item "1", do registro nº "13", desta matrícula, é inscrita no CPF, sob nº 263.311.238-22 - (Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF., expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, em data de 26 de abril de 2010, com o Código de Controle 5083.A47F.621E.69CD); g) a Sra. Christina Whitaker de Lima Silva de Carli, citada como "herdeira", no item "2", do registro nº 13, desta matrícula, teve sua separação judicial homologada por sentença proferida pelo MM Juiz de Direito da 8ª Vara da Família e das Sucessões de São Paulo-SP, Dr. José Floriano de Alckmin Lisboa, em data de 19 de outubro de 2004, e transitada em julgado regularmente no Processo nº 04.078416-9 (1015), passando, desta forma, o estado civil da mesma, a ser de "separada judicialmente" de Bruno de Carli; voltando a assinar seu nome de "soiteira", ou seja, CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA - (Certidão de Casamento, expedida pelo 11º

OBS.:

RW

Cont. fls. 06



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

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

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRICULA

4.964

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL
Fls. 06

REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. 9 de Julho, N.º 40 - Fone: (19) 3608-2894
CEP 13720-000 - São José do Rio Preto-SP
CNPJ: 51.311.850/0001-41

Subdistrito de Santa Cecília - São Paulo-SP, em data de 22 de abril de 2010 - Matrícula nº 115147.01.55.1984.2.00022.023.0000044-42); g, l) a mesma teve sua Separação Judicial convertida em Divórcio, por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central de São Paulo-SP, Dr. José Floriano de Alckmin Lisboa, em data de 26 de setembro de 2006, e transitada em julgado na mesma data, nos autos nº 583.00.2006.1513618 - controle 705/2006, passando, desta forma, o estado civil da mesma, a ser de "divorciada" de Bruno de Carli - (Vide Certidão de Casamento citada no item "g", desta averbação); e, g, 2) a Sra. Christina Whitaker de Lima Silva, já mencionada, contraiu 2ª nupcias, em data de 12 de dezembro de 2007, pelo regime da separação total de bens, com o Sr. João Luiz da Costa Carvalho Vidigal, RG. nº 13.774.072-SSP-SP e CPF. nº 072.145.578-60, brasileiro, tradutor, filho de Celso da Costa Carvalho Vidigal e de Gilda de Oliveira Ribeiro da Costa Carvalho Vidigal, passando, a mesma, a assinar o nome de CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA VIDIGAL. A Escritura Pública de Pacto Antenupcial, encontra-se registrada no 5º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob nº 5.886-L.º3-Auxiliar - Ficha 01 - (Certidão de Casamento, expedida pelo Registro Civil do 11º Subdistrito de Santa Cecília - São Paulo-SP, em data de 12 de dezembro de 2007, extraída do livro B-0057, folhas 151, sob nº 3896; e, Certidão, datada de 30 de julho de 2008, do registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, expedida pelo 5º Registro de Imóveis de São Paulo-SP); h) o nome correto do Sr. Sylvio Prátola Neto, citado no item "3", do registro nº 13, desta matrícula, é, na realidade, SILVIO PRÁTOLA NETO, e não como lá ficou consignado - (Certidão de Casamento, expedida pelo Registro Civil de Tapiratiba-SP, em data de 23 de janeiro de 2009, extraída do livro B-25, folhas 086, sob nº 1.373); i) o número correto do CPF, da Sra. Ana Maria Whitaker de Souza Dias, citado no registro nº 02, desta matrícula, é, na realidade, 068.232.468-04 - (Cartão de Identificação do Contribuinte - CIC, expedido pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal); j, 1) os números corretos da Cédula de Identidade RG, e do CPF, do Sr. Fernando Camargo de Souza Dias, citados no registro nº 02, desta matrícula, são, na realidade, 2.322.659-6-SSP-SP e 014.859.468-91, respectivamente - (Cédula de Identidade - RG, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, em data de 21 de março de 1988; e, Cartão de Identificação do Contribuinte - CIC, expedido pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal); e, j, 2) o casal supracitado, ou seja, Ana Maria Whitaker de Souza Dias e Fernando Camargo de Souza Dias, é casado pelo regime da separação total de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, consoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada no 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob nº 385, Livro Auxiliar, em data de 27 de junho de 1962) - (matrimônio realizado em data de 12 de junho de 1962) - (Certidão de Casamento, expedida pelo 11º Subdistrito de Santa Cecília - São Paulo-SP, em data de 02 de julho de 2003, extraída do livro B-072, folhas 139, sob nº 16.771; e, Certidão, datada de 20 de maio de 2010, do registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, expedida pelo 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP); e, j) a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, do Sr. Joaquim Augusto Bravo Caldeira, casado com a Sra. Sylvia Assumpção Bravo Caldeira, pelo regime da separação total de bens, citados no registro nº 04, desta matrícula, encontra-se registrada no 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob nº 340, Livro Auxiliar, em data de 17 de novembro de 1953 - (Certidão, datada de 24 de maio de 2010, do registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, expedida pelo 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP); e, j, 1) o Sr. Joaquim Augusto Bravo Caldeira,

Vide-verso

Página: 001/0017

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

12569-5-AA 151302



MATRÍCULA

4.964

supracitado, teve seu estado civil alterado para "viúvo", em virtude do falecimento de sua esposa, Sílvia Assunção Bravo Caldeira, ocorrido em data de 18 de janeiro de 2007, no estado civil de "casada" com o mesmo; continuando, porém, a parte ideal do imóvel aqui descrito, por ele recebida através de Doação, no registro nº 04, desta matrícula, a lhe pertencer com exclusividade, nos termos do art. 1.659, I, do Código Civil Brasileiro - (Certidão de Óbito, expedida pelo Registro Civil de Tapiratiba-SP, em data de 19 de janeiro de 2007, extraída do livro C-21, folhas 057, sob nº 1.909). Nada mais. Oficial: R\$ 10,26; Est.: R\$ 2,92; Cart.: R\$ 2,16; Reg. Civil: R\$ 0,54; e Tab. Just.: R\$ 0,54. São José do Rio Pardo, 01/06/2010. EU, Ricardo Picchi (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.

R.16. 4.964. PROT.: 124.744. 05/05/2010. **HIPOTECA** - Conforme elementos constantes na Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária sobre Dívida oriunda de Operação de Pré-Pagamento, lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, em data de 10 de dezembro de 2009, livro 2685, páginas 043/066, bem como na de Retificação de Ofício de Erro Material, lavrada pelo referido Tabelião de Notas, em data de 11 de fevereiro de 2010, livro 2650, páginas 233/236, ambas com firmas reconhecidas pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade, em data de 03 de maio de 2010, é este para ficar constando que os Srs: **1.) MARIA DE LOURDES BRAVO CALDEIRA NEVES**, RG. nº 1.377.700-SSP-SP e CPF. nº 139.327.178-53, brasileira, pecuarista, viúva por óbito de Wladimir Arnaldo Neves, residente e domiciliada na Fazenda Itaquara, no município de Tapiratiba-SP; **2.) MARIA ESMÉRIA BRAVO CALDEIRA DO AMARAL MESQUITA**, RG. nº 1.708.395-SSP-SP e CPF. nº 139.327.648-20, brasileira, agropecuarista, viúva por óbito de João do Amaral Mesquita, residente e domiciliada na Fazenda Itaquara, no município de Tapiratiba-SP; **3.) JOÃO BAPTISTA BRAVO CALDEIRA**, RG. nº 2.638.014-SSP-SP e CPF. nº 040.082.278-49, brasileiro, industrial, casado com Maria do Carmo Lozano Bravo Caldeira, RG. nº 3.697.498-SSP-SP e CPF. nº 357.245.958-34, brasileira, do lar, sob o regime da separação total de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, consoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada no Registro de Imóveis de Passos-MG, sob nº 2.236-Lº3-Auxiliar, em data de 23 de abril de 1979, residente e domiciliado na Fazenda Itaquara, no município de Tapiratiba-SP; **4.) MARIA LÚCIA DE ABREU SAMPAIO DÓRIA**, RG. nº 2.638.024-SSP-SP e CPF. nº 237.487.298-04, brasileira, agropecuarista, casada com Roberto de Abreu Sampaio Dória Júnior, RG. nº 3.323.221-SSP-SP e CPF. nº 331.202.778-00, brasileiro, agropecuarista, sob o regime da separação total de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, consoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada no 13º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob nº nº 241, folhas 199, Livro Auxiliar nº 1, em data de 01 de novembro de 1973, residente e domiciliada na Fazenda Itaquara, no município de Tapiratiba-SP; **5.) JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER**, RG. nº 2.582.306-SSP-SP e CPF. nº 014.859.118-34, brasileiro, engenheiro agrônomo e sua esposa, **MARIA FRANCISCA TERESA SICILIANO VILLARES WHITAKER**, RG. nº 2.981.295-SSP-SP e CPF. nº 719.626.468-15, brasileira, do lar, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados na Fazenda Itaquara, no município de Tapiratiba-SP; **6.) MARIA ÍLIDIA WHITAKER DE LIMA SILVA**, RG. nº 2.036.717-

OBS:

Cont. fls. 07

Página: 00120017



**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
4.964

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL
Fis. 07

REGISTRO DE IMÓVEIS
Av. 9 de Julho, N.º 40 - Fone: (19) 3608-3894
CEP 13720-000 - São José do Rio Preto-SP
CNPJ: 51.311.890/0001-41

SSP-SP e CPF. nº 719.626.548-34, brasileira, agropecuarista, viúva por óbito de Marcelo de Lima Silva, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; 7.) **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA**, RG. nº 4.988.106-SSP-SP e CPF. nº 052.403.158-41, brasileiro, engenheiro agrônomo, com o consentimento de sua esposa, **Maria Aparecida Giannetti Gonzaga de Lima Silva**, RG. nº 15.780.127-SSP-SP e CPF. nº 263.311.238-22, brasileira, zootecnista, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residente e domiciliado na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; 8.) **CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA VIDIGAL**, RG. nº 4.988.016-SSP-SP e CPF. nº 055.966.988-73, brasileira, do lar, casada com **João Luiz da Costa Carvalho Vidigal**, RG. nº 13.774.072-SSP-SP e CPF. nº 072.145.578-60, brasileiro, tradutor, sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, consoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada no 5º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob nº 5.886-L/3-Auxiliar, em data de 02 de maio de 2008, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; 9.) **IZABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRÁTOLA**, RG. nº 12.941.043-SSP-SP e CPF. nº 055.966.998-45, brasileira, do lar, com o consentimento de seu marido, **Silvio Prátola Neto**, RG. nº 15.319.232-SSP-SP e CPF. nº 116.438.318-36, brasileiro, industrial, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; 10.) **ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS**, RG. nº 2.764.974-SSP-SP e CPF. nº 068.232.468-04, brasileira, agropecuarista e seu marido, **FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS**, RG. nº 2.322.659-6-SSP-SP e CPF. nº 014.859.468-91, brasileiro, agropecuarista, casados sob o regime da separação total de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, consoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada no 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob nº 385, Livro Auxiliar, folhas 371, em data de 27 de junho de 1962, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; e 11.) **JOAQUIM AUGUSTO BRAVO CALDEIRA**, RG. nº 1.126.655-7-SSP-SP e CPF. nº 014.859.388-72, brasileiro, industrial, viúvo por óbito de **Sylvia Assumpção Bravo Caldeira**, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP designados "Hipotecantes", na qualidade de proprietários de **PARTE IDEAL**, correspondente a **11/12** do imóvel objeto desta peça matricial, deram-na, em **HIPOTECA**, em favor do **BANCO ITAÚ BBA S/A - NASSAU BRANCH**, Instituição Financeira localizada na West Bay Street, P.O. Box 7788, Nassau, New Providence Islands, Bahamas; designado "Credor", representado pelo agente de garantia em benefício do "Credor": **BANCO ITAÚ BBA S/A**, Instituição Financeira Privada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400 - 4º andar (parte), na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ, sob nº 17.298.092/0001-30, designado "Outorgado Credor", para garantia de uma dívida contraída pela empresa, **ITAIQUARA ALIMENTOS S/A**, Sociedade Anônima, com sede na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 72.111.321/0001-74, designada "Devedora", no valor total de **US\$ 5.000.000,00** (cinco milhões de dólares norte americanos), que equivale na data da prenotação da aludida Escritura, a **R\$ 9.176.500,00** (nove milhões, cento e setenta e seis mil e quinhentos reais), dívida essa, que deverá ser paga pela "Devedora" ao "Credor", em **03** (três) parcelas iguais e anuais, nos vencimentos respectivos de **15 de agosto de 2011, 15 de agosto de 2012 e 15 de agosto de 2013**, com amortização semestral dos juros, em **04** (quatro) parcelas, nos vencimentos respectivos de **16 de agosto de 2010, 15 de agosto de 2011, 15 de agosto de**

Vide-verso

Página: 0013/0017

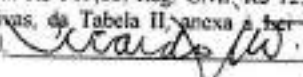
Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São José do Rio Preto - SP

12369-5-AA 151303



MATRÍCULA

4.964

2012 e 15 de agosto de 2013, calculados à Taxa LIBOR semestral, mais spread de 8,00% a.a., sobre o valor do principal devido. As obrigações assumidas na Escritura que deu origem a este registro, deverão ser cumpridas não só pelas partes contratantes, mas também por seus sucessores, a qualquer título, permanecendo válida até o fiel e total cumprimento de todas as obrigações assumidas pela "Devedora" ou pelos "Hipotecantes", já mencionados, junto ao "Credor" ou ao "Outorgado Credor", nos termos do Contrato, seus eventuais aditivos, aditamentos ou prorrogações. Foi inserida na aludida Escritura, declaração feita pelos "Hipotecantes", retro citados, onde consta que os mesmos não estão incursos nas restrições previstas nas Lei Previdenciárias em vigor, porém, os que possuem as atividades de "pecuarista" ou "agropecuária", pela aludida Escritura, por exercem-na em conjunto com o Sr. Joaquim Augusto Bravo Caldeira, fizeram a apresentação das seguintes Certidões: **a.)** Negativa Previdenciária, nº 101572009-2-040050, expedida pela Receita Federal, em data de 10 de dezembro de 2009, com validade até 08 de junho de 2010; **e.)** Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa, com o Código de Controle 3136.184B.104A.FA7D, expedida pela Receita Federal, em data de 25 de novembro de 2009, com validade até 24 de maio de 2010. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como sendo o único competente para processar e julgar todas as questões e controvérsias oriundas da escritura em questão, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Atribui-se ao presente registro para efeitos de cálculo de emolumentos, o valor de R\$ 2.294.125,00, uma vez que outros três imóveis, sendo um matriculado nesta Serventia, sob nº 4.965-Lº2, Registro Geral, e, outros dois, no Registro de Imóveis de Caconde-SP, sob nºs 1.664 e 1.666-Lº2, Registro Geral, também foram hipotecados pela referida Escritura. Nada mais. Oficial: R\$ 2.469,07; Est.: R\$ 701,74; Cart.: R\$ 519,80; Reg. Civil, R\$ 129,95; e, Trib. Just.: R\$ 129,95 - (item 1.2 das Notas Explicativas, da Tabela II, anexa a Lei Estadual 11.331/02). São José do Rio Pardo, 01/06/2010. EU  (Ricardo Picchi), **OFICIAL**, conferi e subscrevi.

R.17. 4.964. PROT.: 124.745. 05/05/2010 **HIPOTECA** - Conforme elementos constantes na Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, em data de 10 de dezembro de 2009, livro 2685, páginas 067/085; bem como na de Retificação de Ofício de Erro Material, lavrada pelo mesmo Tabelião, em data de 11 de fevereiro de 2010, livro 2650, páginas 233/236, ambas com firmas reconhecidas pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade, em data de 03 de maio de 2010, é este para ficar constando que os proprietários da **PARTE IDEAL** correspondente a 11/12, do imóvel objeto desta peça matricial, citados e qualificados no registro nº 16, desta matrícula, designados "Hipotecantes", deram-na, em **HIPOTECA**, em favor do **BANCO ITAÚ BBA S/A**, Instituição Financeira Privada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400 - 4º andar (parte), na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ, sob nº 17.298.092/0001-30, designado "Credor", para garantia de uma dívida contraída pela empresa, **ITAIQUARA ALIMENTOS S/A**, Sociedade Anônima, com sede na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 72.111.321/0001-74, designada "Devedora", no valor total de R\$ 20.000.000,00

OBS:

Cont. fls. 08

Página: 00140017



**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

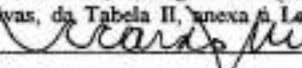
MATRÍCULA

4.964

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL
Fls. 08

REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. 9 de Julho, N.º 40 - Fone: (19) 3608-3884
CEP 13720-000 - São José do Rio Pardo-SP
CNPJ: 51.311.899/0001-41

(vinte milhões de reais), referente à uma Cédula de Crédito Bancário nº 100109120002700, dívida essa, que deverá ser paga pela "Devedora" ao "Credor", em 41 (quarenta e uma) parcelas, vencendo-se a primeira em 25 de maio de 2010 e a última em 25 de setembro de 2013, incidindo sobre o valor do principal, juros à taxa de 100% do CDI, composto com a taxa fixa de 6,500000% ao ano, equivalentes a 0,526169% ao mês. As obrigações assumidas na Escritura que deu origem a este registro, deverão ser cumpridas não só pelas partes contratantes, mas também por seus sucessores, a qualquer título, permanecendo válida até o fiel e total cumprimento de todas as obrigações assumidas pela "Devedora", já mencionada, junto ao "Credor", nos termos da Cédula acima citada, bem como da Escritura em questão, com seus eventuais aditivos, aditamentos ou prorrogações. Foi inserida na aludida Escritura, declaração feita pelos "Hipotecantes", retro citados, onde consta que os mesmos não estão incursos nas restrições previstas nas Leis Previdenciárias em vigor, porém, aqueles que possuem as atividades de "pecuarista" ou "agropecuária", pela aludida Escritura, por exercerem-na em conjunto com o Sr. Joaquim Augusto Bravo Caldeira, fizeram a apresentação das seguintes Certidões: a.) Negativa Previdenciária, nº 101572009-2-040050, expedida pela Receita Federal, em data de 10 de dezembro de 2009, com validade até 08 de junho de 2010; e, b.) Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa, com o Código de Controle 3136.184B.104A. FA7D, expedida pela Receita Federal, em data de 25 de novembro de 2009, com validade até 24 de maio de 2010. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como sendo o único competente para processar e julgar todas as questões e controvérsias oriundas da escritura em questão, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Atribui-se ao presente registro para efeitos de cálculo de emolumentos, o valor de R\$ 5.000.000,00, uma vez que outros três imóveis, sendo um matriculado nesta Serventia, sob nº 4.965-Lº2, Registro Geral; e, outros dois, no Registro de Imóveis de Caconde-SP, sob nºs 1.664 e 1.666-Lº2, Registro Geral, também foram hipotecados pela referida Escritura. Nada mais. Oficial: R\$ 5.588,87; Est.: R\$ 1.588,42; Cart.: R\$ 1.476,60; Reg. Civil: R\$ 294,15; e, Trib. Just.: R\$ 294,15 - (item 1.2 das Notas Explicativas, da Tabela II, anexa à Lei Estadual 11.331/02). São José do Rio Pardo, 01/06/2010. EU,  (Ricardo Picchi), **OFICIAL**, conferi e subscrevi.

AV.18 - Em 27 de outubro de 2017

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Conforme "Relatório de Consulta de Disponibilidade", Protocolo n.º 201710.1917.00386049-LA-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 GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA, CPF n.º 052.403.158-41. Protocolo n.º 165.505, de 23/10/2017.

Oficial Substituta:


Daniela de Souza Dias Lorencini

AV.19 - Em 27 de outubro de 2017

ÓBITO

Atendendo ao requerimento firmado aos 24/10/2017, na cidade de São José do Rio Pardo/SP,
Vide verso



MATRÍCULA
4.964

procede-se a presente averbação para constar que **MARIA FRANCISCA TERESA SICILIANO VILLARES WHITAKER**, faleceu em 23/05/2014 no estado civil de casada com João Guilherme Figueiredo Whitaker, conforme Certidão de Óbito expedida aos 15/02/2017, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 34.º Subdistrito de Cerqueira César/SP, e materializada em 21/02/2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Tapiratuba/SP, matrícula n.º 115303 01 55 2014 4 00071 070 0041996 54. Protocolo n.º 165.553, de 25/10/2017.

Oficial Substituta:


Daniela de Souza Dias Lorencini

Av.20 - Em 26 de fevereiro de 2018

LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - AV.18

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 18 (dezoito), desta matrícula, em nome de **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA**, CPF n.º 052.403.158-41. Protocolo n.º 166.883, de 22/02/2018.

Oficial Substituta:


Daniela de Souza Dias Lorencini

OBS.




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

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: **4964**, 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): 174089 de 14/10/2019 - Natureza INSTRUMENTO PARTICULAR E-PROCOLO. São José do Rio Pardo-SP, 18 de outubro de 2019. Oficial Substituta.**


DANIELA DE SOUZA DIAS LORENCINI

Ao Oficial....: R\$	31,88
Ao Estado....: R\$	9,00
Ao SEFAL.....: R\$	6,16
Ao Reg. Civil: R\$	1,67
Ao Trib. Just: R\$	2,17
Ao Município.: R\$	1,27
Ao Min. Púb...: R\$	1,52
Total.....: R\$	53,47

Pedido de certidão nº: 34046

Controle:



139331

Página: 0017/0017



Para conferir procedência deste documento efetue leitura QRCode impresso ou acesse endereço eletrônico:

<https://melodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1236953C30000000027705012

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

12369-5-AA 151305

Em Branco

Em Branco

Em Branco

Solicitante: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Proprietário: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Tipo: Imóvel Rural

Laudo de Avaliação: Nº 20 7066

Endereço: Fazenda Guaxupézinho – São José do Rio Pardo – SP.



INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Guilherme Whitaker de Lima Silva
--------------------	----------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Fazenda Guaxupézinho – São José do Rio Pardo - SP.
Tipo:	Imóvel
Uso:	Rural
Área de Terreno:	401,72 ha
Área Construída	-
Proprietário:	Guilherme Whitaker de Lima Silva
Finalidade:	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Dezembro/ 2019

CONSIDERAÇÕES

1: 1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 4.965 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\$ 11.377.000,00 (onze milhões, trezentos e setenta e sete mil reais)

VLF = R\$ 7.395.000,00 (sete milhões, trezentos e noventa e cinco 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.

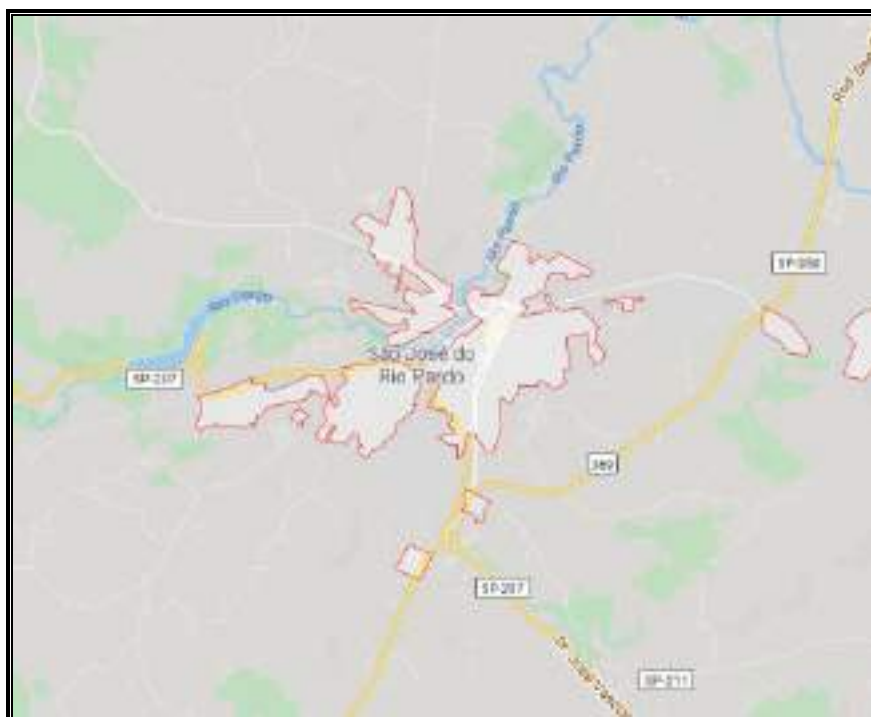
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização

O imóvel em estudo localiza-se Fazenda Guaxupézinho – 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 ^{*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 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
Pontos mínimos	13	8	5
Itens Obrigatórios	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\$ 11.377.000,00 (onze milhões, trezentos e setenta e sete mil reais)

VLF = R\$ 7.395.000,00 (sete milhões, trezentos e noventa 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, 15 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780



ENGENHEIRO AGRÔNOMO
SOLINE FLEXA MARINHO
CREA 600981020



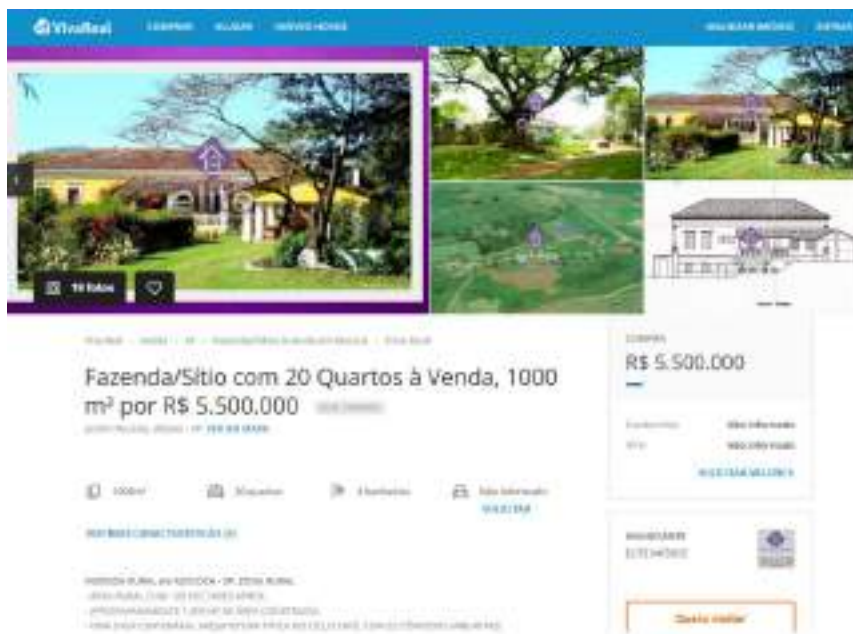
ECONOMISTA
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO
CORECON 3941

COMPARATIVOS

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

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

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

R\$ 3.550.000

Fazenda Maravilhosa a Venda

Relevo de Loteamento com 08 conjuntos completos, certificação para 300 cabeças, galpão de fôrca para 27 mil (procurado), galpão para couro, 20 represas de pesca, 52 poços artesianos, Apiário, 07 casas, Seta Nova com o total de 4.000 m² de construção, Plantação de Eucalipto, 03 Trilheiros, 18 implementos, Secretaria, Sapões, Oficina, Fábrica de Ração, Gado

1- Ajusta São 31 Alqueires - Valor R\$ 120 mil (o alqueire)
Valor Pedido era de - R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões)
* Valor Ajusta 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

R\$ 3.000.000

Sítio com 37,5 alqueires à venda, porteira fechada, casa com de alto padrão, casa de funcionários, terreno de 200 metros, 200 metros respectivo para verificação sem arrendada, 1,18 galão sanitário, telhado e muros, piscina em água. Não aceitamos nenhuma outra informação. Ligar/Whatsapp contato: (19) 997494220

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
4965

LIVRO Nº 2 -
21/5/80

REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UMA FAZENDA denominada "GUAXUPÉZINHO", situa da no município e comarca de São José do Rio Pardo, com a área de 166 alqueires ou 401,72 hectares de terras, contendo como benfeitorias, casa de administração, 5 casas duplas de empregados, 10 casas simples, coqueira, confrontando com o Rio Pardo, herdeiros de Caetano Cesário ou sucessores, sucessores de Francisco Spindola Dias (Fazenda Graminha) e Fazenda Guaxupé. - INCRA nº620.114.001.783. - PROPRIETARIOS - GENOVEVA DE FIGUEIREDO WHITAKER, casada com Paulo de Barros Whitaker, proprietários, residentes em São Paulo. - TÍTULO AQUISITIVO - Transc. nº27.297 L3-U, de 21/9/1966 (Referente a Metade Ideal correspondente a 50%); e IRIA FIGUEIREDO BRAVO CALHEIRA, casada com o dr. João Bravo Caldeira, proprietários, residentes em Tapiratiba. - TÍTULO AQUISITIVO - Transc. nº27.302 L3-U, de 21/9/1966 (Referente a Metade Ideal de 50%); São José do Rio Pardo, 21/maio/1980. - O Oficial *Paulo de Paiva* (Paulo de Paiva Ferreira da Silva).

R.1- 4965 .- PROT 17568 .- 21/maio/1980.- TRANSMITENTE - ES PÓLIO DE GENOVEVA DE FIGUEIREDO WHITAKER. - ADQUIRENTES: - JOAO GUILHERME WHITAKER, casado com dona Maria Francisca Tereza Siskiano Vilares Whitaker; MARILIDIA WHITAKER DE LIMA SILVA, / e a/md^o Dr. Marcelo de Lima Silva, e dona Ana Maria Whitaker de Souza Dias, e a/md^o Fernando Camargo de Souza Dias, maiores capazes, residentes em Itaiquara, do município de Tapiratiba, comarca de Caconde. - TÍTULO - Partilha; FORMA DO TÍTULO - Partilha de 2ª artilha extraído dos autos nº3166/78, pelo 2º Ofício da Família e sucessões de São Paulo, em data de 10/12/1979. - VALOR - R\$82.681,79 (sendo a parte de cada um correspondente a 1/6 do imóvel). - (Nova propriedade). - O Oficial *Paulo de Paiva* (Paulo de Paiva Ferreira da Silva).

R.2- 4965 .- PROT 17569 .- 21/maio/1980.- USUFRUATUÁRIO: - PAULO DE BARROS WHITAKER, brasileiro, viúvo, com 78 anos de idade, lavrador, residente na Fazenda Itaiquara, do distrito e município de Tapiratiba, comarca de Caconde. - NÚ-PROPRIETARIOS: - JOAO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER, brasileiro, casado, com do-

vide - verso

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

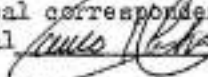
12369-5-AA 151306

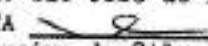


Página: 0001/0020

MATRICULA

4965 .v

com dona Maria Francisca Tereza Siciliano Villares Whitaker, ele agrônomo e lavrador e ela do lar, portadores dos cics nº 014859118/34 e 719626468/k5 e RG.nº582.306 e 2.981.295 e dona MARILIDIA WHITAKER DE LIMA SILVA, do lar, casada com Dr. Marcelo de Lima Silva, portadores dos cics nºs719626548634 e 014859548/00 w RG.nºs2.036.717 e 1.206.196 e ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, do lar, e s/mãe Sr. Fernando Camargo de Souza Dias eletrônico, portadores dos cics nºs58232246804 e 014859568/9a, e do RGs.nº2.764.947 e 2.322.659 todos brasileiros, residentes na Fazenda Itaiquara, do distrito e município de Tapiratiba, com marca de Caconde.- TITULO- Doação. FORMA DO TITULO- Escritura pública de Doação parcial da metade de conjugue supertite, com reserva de usufruto vitalício, lavrada nas notas do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos da cidade de Tapiratiba, aos 30/julho/1979, L243 e fls. 52vº.- VALOR- R\$..... R\$27.560,59 (Referente à parte Ideal correspondente a 1/3 do imóvel retro descrito) - O Oficial  (Paulo de Piva Ferreira da Silva):-

Av.3.- 4.965.- PROT.- 18129 .- 1º/07/1980.- Conforme requerimento assinado e datado de 21/05/1980, é feita a presente para constar que o nome correto de Iris Figueiredo Bravo Caldeira que também assina Idia de Lima Figueiredo Bravo Caldeira, conforme comprova Cédula de Identidade sob nº 169.160, é IRIS DE FIGUEIREDO BRAVO CALDEIRA.- São José do Rio Pardo, -- 1º/07/1980.- A OFICIAL SUBSTITUTA  (Osiris Therezinha Nascimento Ferreira da Silva).-

R.4.- 4.965.- PROT.- 18130 .- 1º/07/1980.- DOADOR:- DR. JOÃO / BRAVO CALDEIRA, médico e agricultor, e s/m.d. Iris Lima Figueiredo Bravo Caldeira, senhora do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, portadores das Cédulas de Identidade sob RG.nºs-340.806 e 169.160, inscritos no CPF. sob o nº 014.859.038/15 domiciliados em Tapiratiba, e residentes nesta capital, à Rua João Moura, nº 1.663.- BENEFICIÁRIOS:- SR. JOAQUIM AUGUSTO BRAVO / CALDEIRA, industrial, assistido de s/mulher com quem é casado pelo regime de separação de bens, antes da vigência da Lei - nº 6.515/77, dona Sylvis Assumpção Bravo Caldeira, senhora do lar, ambos brasileiros, portadores das Cédulas de Identidade

OBS:

Cont. fls. 02...

Página: 00020020



**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

4.965

LIVRO Nº 2 -

(Fls.02)

REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
REGISTRO GERAL

~~XXXXXXXX~~ Identidade sob RG. nºs 1.126.655 e 1.159.770, inscritos no CPF. sob os nºs 014.859.388/72 e 014.860.558/34, domiciliados em Tapiratiba e residentes nesta Capital, à Rua Ferdinando Laboriau, nº 222; DR.MANUEL ANTONIO BRAVO CALDEIRA, engenheiro, assistido de s/m.ulher com quem é casado pelo regime separação de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77 dona Maria Thereza Telles Correa Bravo Caldeira, senhora do lar, ambos brasileiros, portadores das Cédulas de Identidade sob RG. nºs 1.310.675 e 1.131.806, inscritos no CPF. sob os nºs 014.859.628/20 e 068.241.968/00, domiciliados em Tapiratiba e residentes nesta Capital, à Avenida George Seville Dodd nº 467; dona MARIA DE LOURDES BRAVO CALDEIRA NEVES, senhora do lar, assistida de seu marido com quem é casada pelo regime de separação de bens antes da vigência da Lei 6.515/77 Dr.Wladimir Arnaldo Neves, engenheiro, arquiteto, ambos brasileiros, portadores das Cédulas de Identidade sob RG. nºs 1.377.700 e 4.994.878, inscritos no CPF. sob nºs 139.322.178/53 e 007.965.908/00, residentes e domiciliados nesta Capital à Rua Gabriel de Brito, nº 468; MARIA/ESMERIA BRAVO CALDEIRA DO AMARAL MESQUITA, senhora do lar, assistida de seu marido com quem é casada pelo regime de separação de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, Dr.João do Amaral Mesquita, engenheiro, portadores respectivamente da Cédula de Identidade sob RG. nº 1.708.395 e da Carteira do Ministério do Exército nº 20.963, inscritos no CPF. sob os nºs 139.327.648/20 e 014.858.818/20, sendo ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Fazenda Itaiquara, Município de Tapiratiba, Estado de São Paulo; SR.JOÃO BAPTISTA BRAVO CALDEIRA, industrial, assistido de s/m.com quem é casado pelo regime de separação de bens, antes da Vigência da Lei nº 6.515/77, dona Maria do Carmo Lozano Bravo Caldeira, senhora do lar, ambos brasileiros, portadores das Cédulas de Identidade sob RG. nºs 2.638.014. e 3.697.498, inscritos no CPF. sob os nºs 040.082.278/49 e 357.245.958/34, residentes e domiciliados na Fazenda Soledade, em Passos, Estado de Minas Gerais; MARIA LUCIA DE ABREU SAMPAIO DORIA, senhora do lar, assistida de seu marido com quem é casada pelo regime de separação de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77; DR. Roberto de Abreu Sampaio Doria Junior, comerciarlo, ambos

VIDE - VERSO

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

12369-5-AA 151307



Figurar 00034020



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
4.965

LIVRO N.º 2

Registro de Imóveis
São José do Rio Pardo
Registro Geral

Fls. 03.-

~~ALVARÁ~~ Av.06.- 4.965.- PROT.- 21.841.- 05/06/1981.- Con-
forme requerimento devidamente assinado pelo sr. João Guilhe-
me Figueiredo Whitaker, datado de 25 de maio de 1981, com
firmas reconhecidas no Cartório do 2º Ofício desta cidade,
datado de 02 de junho de 1981, com fundamento no que dispõe
o artigo 167, nº II, ítem 2, combinado com o artigo 250, nº
III, todos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, é fei-
ta a presente para ficar constando que o Usufruto reservado
pelo sr. Paulo de Barros Whitaker, registrado sob nº 02, neg-
ta matrícula, fica CANCELADO, em virtude do Usufrutuário ter
falecido, conforme comprova a Certidão de Óbito sob nº 8.779
às folhas 9972., Livro C-8, extrairão do Cartório de Registro
Civil do 7º Subdistrito de Copacabana.- São José do Rio Pardo,
05/06/1981.- EU, Paulo de Paiva Ferreira da Silva (Paulo de Paiva Ferrei-
ra da Silva), OFICIAL.-

Av.07.- 4.965.- PROT.- 33.141.- 28/12/1984.- Conforme elemen-
tes em requerimento, devidamente datado e assinado, bem como na Certidão
de Óbito, extraída do Livro 154, folhas 56v., sob nº 70.011, expedida
em 07 de janeiro de 1982, pelo Cartório de Registro Civil do município e
comarca da Capitã de São Paulo - 20º Subdistrito - Jardim América, é es-
ta para ficar constando que tendo-se em vista o falecimento de JOÃO BRA-
VO CALDEIRA, ocorrido em data de 06 de janeiro de 1982, o USUFRUTO inati-
tuído em seu favor, pelo registro nº 05, desta matrícula, acresceu na
pessoa do conjuze superatite, passando, desta forma, a sra. Iria Lima Fi-
gueiredo Bravo Caldeira, viúva, a ser proprietária de 50% do Usufruto
que grava o imóvel objeto desta matrícula.- São José do Rio Pardo, 28/
12/1984.- EU, Paulo de Paiva Ferreira da Silva (Paulo de Paiva Ferreira da Silva)
OFICIAL, conferi e subcrevi.-

R.08.- 4.965.- PROT.- 33.142 - 28/12/1984.- Os proprietá-
rios João Guilherme Figueiredo Whitaker; Marcelo de Lima Sil-
va; Fernando C.de Souza Dias; Maria Francisca Teresa S.Vila-
res Whitaker; Maria Ilidia P.de Lima Silva; Ana Maria W.Sou-
za Dias; Iria F.Bravo Caldeira; e assinam como cientes de
acordo: Joaquim A.Bravo Caldeira; Emanuel A.Bravo Caldeira ;
João B.Bravo Caldeira; Maria de L.Bravo Caldeira; Maria Emá-
ria B.Caldeira de A.Mesquita; Maria Lucia de A.Sampaio Doria
Sylvia A.Bravo Caldeira; Maria Teresa Telles C.Bravo Caldeira

vide-verso

Página: 00050020

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

151308

12369-5-AA



MATRICULA
4.965

2

Maria do Carmo L.Bravo Caldeira; Wladimir Arnaldo Neves; João do Amaral Mesquita; Roberto de Abreu Sampaio Doria Júnior, derap o imóvel em Hipoteca Cedular do 1º grau e sem concorrência de terceiros, ao BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A., desta cidade, para garantia de uma dívida de C\$ C\$ 1.327.421.470,00, a juros de 3% ao ano e 100% da variação das ORTNS., com vencimento para 02 de setembro de 1985, conforme Cédula Rural Hipotecária, passada nesta cidade, aos 21 de dezembro de 1984 e registrada sob nº 9.724 no Livro 3-Auxiliar, nesta data.- São José do Rio Pardo, 28/12/1984.- EU, Osaira Therezinha Nascimento Ferreira da Silva, OFICIAL MAIOR, datilografei, confere e subscrevi.-

Av.09.- 4.965.- PROT.- 35.921.- 02/12/1985.- Conforme elementos constantes em Memorando do Banco Brasileiro de Descontos S/A., agência desta cidade, datado de 21 de novembro de 1985, com firmas reconhecidas das assinaturas, é esta para ficar constando que a hipoteca registrada sob nº 08, desta matrícula, referente ao registro nº 9.724 do Livro 3-Auxiliar, ~~fica cancelada~~.- São José do Rio Pardo, 02/12/1985.- EU, Carlos Alberto Basso, ESCREVENTE AUTORIZADO, datilografei, confere e subscrevi.-

Av.10.- 4.965.- EX OFFICIO.- Conforme elementos constantes na Escritura Pública que deu origem ao registro nº 05, desta matrícula, cuja cópia fica arquivada neste Cartório, é esta para ficar constando que por ocasião do cancelamento do Usufruto, mencionado no aludido registro, ficou dispensada a apresentação de comprovante de recolhimento do ITHI., uma vez que o mesmo já foi recolhido no ato da Escritura acima citada, ocorrendo desta forma, o contido no § único, do artigo 19, da Lei Estadual número 9.591, de 30 de dezembro de 1966.- Custas, Emolumentos e Contribuições- Nihil.- São José do Rio Pardo, 19/08/1994.- EU, Ricardo Picchi (Ricardo Picchi), OFICIAL, confere e subscrevi.-

Av.11.- 4.965.- PROT.- 62.544.- 08/08/1994.- Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Cartório de Notas desta cidade; e, em Certidão de Óbito, extraída do Livro C-267, folhas 259v., sob nº 122.207, expedida pelo Cartório.

OBS.:

Cont. Fls. 04.-

Página 0006/0020



**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

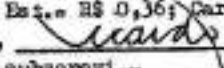
4.965

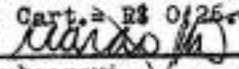
Livro n.º 2

Fls.04.-

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo
Registro Geral

(Cartório) rio do Registro Civil do 20º Subdistrito - Jardim America - de São Paulo, Capital deste Estado, cuja cópia fica arquivada neste Cartório, é esta para ficar constando o falecimento da Usufrutuária da Parte Ideal correspondente a 50% do imóvel retro descrito, sra. Iria de Figueiredo Bravo Caldeira, ocorrido em data de 11 de julho de 1994, no estado civil de "viúva" por óbito de João Bravo Caldeira, passando, desta forma a Plena Propriedade, da mencionada Parte Ideal, a pertencer aos m-propriários, citados e qualificados no registro nº 04, desta matrícula. - Serv.= R\$ 1,34; Est.= R\$ 0,36; Cart.= R\$ 0,26.- São José do Rio Pardo, 19/08/1994.- EU,  (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.-

AV.12.- 4.965.- PROT.: - 62.559.- 09/08/1994.- Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Cartório de Notas desta cidade; e, em Certidão de Nascimento, extraída do Livro A- 135, folhas 18, sob nº 40.136, expedida pelo Cartório do Registro Civil do 17º Subdistrito - Bela Vista, de São Paulo, Capital deste Estado, cuja cópia fica arquivada neste Cartório, é esta para ficar constando que o nome da sra. Marilidia Whitaker de Lima Silva, citada como uma das adquirentes do imóvel, no registro nº 01, desta matrícula, é, na realidade, Maria Ilidia Whitaker de Lima Silva e não como ficou constando no aludido registro.- Serv.= R\$ 1,34; Est.= R\$... R\$ 0,36; Cart.= R\$ 0,26.- São José do Rio Pardo, 24/08/1994. EU,  (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.-

AV.13.- 4.965.- PROT.: - 62.559.- 09/08/1994.- Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Cartório de Notas desta cidade; e, em Certidão de Casamento, extraída do Livro B-69, folhas 488, sob nº 15.199, expedida pelo Cartório do Registro Civil do 11º Subdistrito - Santa Cecília, de São Paulo, Capital deste Estado, cuja cópia fica arquivada neste Cartório, é esta para ficar constando que Maria Ilidia Whitaker de Lima e Silva e Marcelo de Lima Silva, mencionados no registro nº 01, desta matrícula, são casados sob o regime da

vide-verso

Página: 0007/0020

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

12369-5-AA 151309



MATRICULA
4.965

comunhão de bens - casamento realizado em data de 05 de maio 1960.- Serv.= R\$ 1,34; Est.= R\$ 0,36; Cart.= R\$ 0,26. São José do Rio Pardo, 24/08/1994.- EU, Ricardo Picchi (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.-

Av.14.- 4.965.- PROT.:- 62.559.- 09/08/1994.- 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 retro descrito encontra-se cadastrado no referido instituto, sob o número já citado na abertura desta matrícula, ou seja, 620.114.001.783-9, da seguinte forma: área total: 2.938,5ha.; módulo fiscal: 22; e, número de módulos fiscais: 98,41.- Serv.= R\$ 1,34; Est.= R\$ 0,36; Cart.= R\$ 0,26. São José do Rio Pardo, 24/08/1994.- EU, Ricardo Picchi (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.-

Av.15.- 4.965.- PROT.:- 62.559.- 09/08/1994.- Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Cartório de Notas desta cidade; e, em Certidão de Óbito, extraída do Livro C-28, folhas 36v., sob nº 16.215, expedida pelo Cartório do Registro Civil do 34º Subdistrito - Cerqueira Cesar, de São Paulo, Capital deste Estado, cuja cópia fica arquivada neste Cartório é esta para ficar constando o falecimento de Marcelo de Lima Silva, ocorrido em data de 24 de novembro de 1991, no estado civil de "casado" com Maria Ilidia Whitaker de Lima Silva. - Serv.= R\$ 1,34; Est.= R\$ 0,36; Cart.= R\$ 0,26. São José do Rio Pardo, 24/08/1994.- EU, Ricardo Picchi (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.-

R.16.- 4.965.- PROT.:- 62.560.- 09/08/1994.- TRANSMITENTE: - ESPÓLIO DE MARCELO DE LIMA SILVA.- ADQUIRENTES:- meirai - DE 3/6 - MARIA ILIDIA WHITAKER DE LIMA SILVA, RG. nº 2.036.717-SSP-SP. e CPF. nº 719.626.548/34, brasileira, produtora rural, viúva por óbito de Marcelo de Lima Silva, residente à Praça Marechal Deodoro, nº 170, na cidade de Mococa, deste Estado; herdeiros: - 1. - DE 1/6 - GUILHERME WHITAKER DE

OBS.:

Cont. fls. 05.-

Página: 00080020



**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
4.965

Livro n.º 2
Fls. 05.-

Registro de Imóveis
São José do Rio Pardo
Registro Geral

LIMA SILVA, RG. nº 4.988.106-SSP-SP. e CPF. nº 052.403.158 / 41, engenheiro agrônomo, casado com Maria Aparecida Giannetti Gonzaga de Lima Silva, RG. nº 15.780.127-SSP-SP., sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes na Praça Marechal Deodoro, nº 170, na cidade de Mococa, deste Estado ;
2. - DE 1/6 - CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA DE CARLI, RG. nº 4.988.016-SSP-SP. e CPF. nº 055.966.988/73, do lar, casada com Bruno de Carli, RG. nº 5.076.416-O-SSP-SP., engenheiro de produção, sob o regime da separação de bens, posteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, consoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada sob nº 5.886, ficha 1 do Livro 3-Auxiliar, em data de 02 de agosto de 1985, pelo 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital deste Estado, brasileiros, residentes na Avenida Higienópolis, nº 683, 1º andar, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado; e, 3. - DE 1/6 - IZABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRÁTOLA, RG. nº 12.941.043-SSP-SP. e CPF. nº 055.966.998/45, zootecnista, casada com Sylvio Prátola Neto, RG. nº 15.519.232-SSP-SP. e CPF. nº 116.438.318/36, sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes na Praça Santo Antonio, nº 150, na cidade de Espírito Santo do Pinhal, deste Estado. - **TÍTULO:-** Meação e Herança. - **FORMA DO TÍTULO:-** FORMAL DE PARTILHA, extraído dos Autos de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de Marcelo de Lima Silva, que se processou pelo Juízo de Direito da Única Vara Cível da comarca de Mococa deste Estado, conforme feito nº 1.445/91, com encerramento em 24 de novembro de 1992, por sentença que homologou a partilha em 29 de setembro de 1992, transitado em julgado em 23 de novembro de 1992, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Paulo Marcos Vieira. - **VALOR:-** R\$ 6.236.828,84 (do título) ; R\$ 4.033,93 (Venal); e, R\$ 26.305,52 (Venal Atualizado). - **NOTA:-** O presente registro refere-se à **PORTE IDEAL** correspondente a 1/6 do imóvel objeto desta matrícula. - Serv. = R\$.... R\$ 191,7252; Est. = R\$ 51,7658; Cart. = R\$ 38,3459. - São José do Rio Pardo, 24/08/1994. - EU, *Ricardo Picchi* (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi. -

vide-verso

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

12369-5-AA 151310



MATRÍCULA
4.965

Av.17.- 4.965.- PROT.- 67.351.- 31/07/1996.- Conforme elementos constan-
tes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconheci-
da pelo 2º Serviço Notarial desta cidade; e, em Certidão de Óbito, extra-
ída do Livro B-17, folhas 189, sob nº 9.765, expedida pelo Registro Ci-
vil do 30º Subdistrito Ibirapuera, de São Paulo, Capital deste Estado, ,
cuja cópia fica arquivada nesta Serventia, é esta para ficar constando o
falecimento de Manuel Antonio Bravo Caldeira, ocorrido em data de 13 de
abril de 1985, no estado civil de "casado" com Maria Thereza Telles Cur-
rea Bravo Caldeira.- Serv.- R\$ 2,38; Est.- R\$ 0,34; Car.- R\$ 0,47.- São
José do Rio Pardo, 06/08/1996.- EU, Ricardo Picchi (Ri-
cardo Picchi), DELEGADO REGISTRAL, conferi e subscrevi.-

R.18.- 4.965.- PROT.- 67.352.- 31/07/1996.- TRANSMITENTE:- ESPÓLIO DE
MANUEL ANTONIO BRAVO CALDEIRA.- ADQUIRENTES:- 1. - MANUEL ROBERTO BRA-
VO CALDEIRA, RG. nº 4.113.785-SSP-SP. e CPF. nº 029.428.328/51, adminis-
trador de empresas, casado com Simone Ferraz Isler Bravo Caldeira, RG.nº
9.363.435-SSP-SP. e CPF: nº 027.822.458/05, veterinária, sob o regime da
comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros,
residentes e domiciliados à Rua George Saville Dodd, nº 467, em São Pau-
lo, Capital deste Estado; 2. - TERESA BRAVO CALDEIRA GABRIEL, RG. nº 7
649.569-SSP-SP. e CPF. nº 175.034.638/99, comerciante, casada com Eduar-
do Cerin Gabriel, RG. nº 9.297.567-SSP-SP. e CPF. nº 032.915.508/38, ad-
ministrador de empresas, sob o regime da separação convencional de bens,
na vigência da Lei nº 6.515/77, consoante Escritura Pública de Pacto An-
tenupcial, registrada sob nº 5.331 no Livro 3-Auxiliar, em data de 16 de
julho de 1993, pelo 18º Serviço Registro de Imóveis de São Paulo, Capi-
tal deste Estado, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Profes-
sor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 976, apartamento 71, em São Pau-
lo, Capital deste Estado; 3. - BEATRIZ BRAVO CALDEIRA, RG. nº 8.418.289
-SSP-SP. e CPF. nº 032.863.458/14, brasileira, estudante, solteira, resi-
dente e domiciliada na Rua Marcus Pereira, nº 167, apartamento 141, em
São Paulo, Capital deste Estado; e, 4. - RICARDO BRAVO CALDEIRA, RG. nº
14.763.706-SSP-SP. e CPF. nº 065.316.328/28, brasileiro, estudante, sol-
teiro, residente e domiciliado na Rua Cônego Eugênio Leite, nº 526, apar-
tamento 21, em São Paulo, Capital deste Estado.- TÍTULO:- Herança.- PCR-
NA DO TÍTULO:- Formal de Partilha, extraído dos Autos de Inventário
dos bens ficados pelo falecimento de Manuel Antonio Bravo Caldeira, que
se processou pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões
- Regional XI, Pinheiros, de São Paulo, Capital deste Estado, conforme
feito nº 0241/85, com encerramento em 30 de janeiro de 1996, que transi-

OBS.:

Cont. fls.06.-

Página: 00100020



**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
4.965

Livro n.º 2
Fls.06.-

Registro de Imóveis

São José do Rio Pardo
Registro Geral

(transi-) tou em julgado em data de 22 de dezembro de 1995, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Carlos Teixeira Leite Filho.- VALOR:- Cr\$ Cr\$ 2,504,567 (do Título); R\$ 110.666,82 (Venal); e, R\$ 118.187,86 (Venal Atualizado).- NOTAS:- O presente registro refere-se à PARTE IDEAL correspondente a 1/6 de 50% do imóvel objeto desta matrícula.- (TA = R.04). Serv.- R\$ 433,88; Est.- R\$ 17,14; Cart.- R\$ 86,79.- São José do Rio Pardo, 06/08/1996.- EU, Ricardo Picchi (Ricardo Picchi), DELEGADO REGISTRAL, conferi e subscreevi.-

Av.19. 4.965- PROT.: 124.743.- 05/05/2010. NÚMERO CORRETO DO CADASTRO JUNTO AO INCRA E ALTERAÇÃO DE SEUS ELEMENTOS - Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade; e, em Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, os quais ficam arquivados nesta Serventia, é esta para ficar constando que o número correto do cadastro junto ao aludido Instituto, é, na realidade, 620.114.001.783-0, com os seguintes elementos: área total: 2.938,5000ha; módulo fiscal: 22,0000ha; número de módulos fiscais: 133,5600; e, fração mínima de parcelamento: 2,0000ha. Nada mais. Oficial: R\$ 10,26; Est.: R\$ 2,92; Cart.: R\$ 2,16; Reg. Civil: R\$ 0,54; e, Trib. Just.: R\$ 0,54. São José do Rio Pardo, 01/06/2010. EU, Ricardo Picchi (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscreevi.

Av.20 - 4.965- PROT.: 124.743.- 05/05/2010. QUALIFICAÇÕES DE PROPRIETÁRIOS - Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade; e, em demais documentos que o acompanharam e que ficam arquivados nesta Serventia, é esta para ficar constando que: a) a Sra. Beatriz Bravo Caldeira, citada como "adquirente", no item "3", do registro nº 18, desta matrícula, contraí nupcias, pelo regime da comunhão parcial de bens, em data de 27 de abril de 1990, com o Sr. PAULO VEIT, filho de Vitor Carlos Veit e de Maria Teresa Veit, passando, ela, a adotar o nome de BEATRIZ BRAVO CALDEIRA VEIT - (Certidão de Casamento, expedida pelo 13º Subdistrito - Butantã, de São Paulo-SP, em data de 08 de março de 2002, extraída do livro B-172, folhas 098, sob nº 26.417); e, a.1.) a Sra. Beatriz Bravo Caldeira Veit, supracitada, teve seu divórcio homologado, por sentença proferida em data de 27 de fevereiro de 2002, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros - São Paulo-SP, Dr. Caio Salvador Filardi, e transitada em julgado regularmente nos autos nº 011.02.003.648-6 (378), passando, desta forma, o estado civil da mesma a ser de "divorciada", e voltando a assinar seu nome de "solteira", ou seja, Beatriz Bravo Caldeira continuando, porém, a parte ideal do imóvel aqui descrito, por ela recebida através de Herança, no item "3", do registro nº 18, desta matrícula, a lhe pertencer com exclusividade, nos termos do art. 1.659, I, do Código Civil Brasileiro; b) a Escritura Pública do Pacto Antenuptial, da Sra. Maria de Lourdes Bravo Caldeira Neves, casada com o Sr. Wladimir

Vide-verso

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

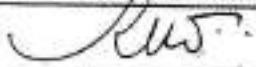
12369-5 - AA 151311



MATRÍCULA
4.965

Arnaldo Neves, pelo regime da separação total de bens, citados no registro nº 04, desta matrícula, encontra-se registrada no 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob nº 928-L.º3-Auxiliar, em data de 30 de abril de 1979 - (Certidão, datada de 17 de maio de 2010, do registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, expedida pelo 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP); e, h.l.) a Sra. Maria de Lourdes Bravo Caldeira, supracitada, teve seu estado civil alterado para "viúva", em virtude do falecimento de seu marido, Wladimir Arnaldo Neves, ocorrido em data de 07 de abril de 2001, no estado civil de casado com a mesma, continuando, porém, a parte ideal do imóvel aqui descrito, por ela recebida através de Doação, no registro nº 04, desta matrícula, a lhe pertencer com exclusividade, nos termos do art. 1.659, I, do Código Civil Brasileiro - (Certidão de Óbito, expedida pelo Registro Civil do 34º Subdistrito - Conceição César - São Paulo-SP, em data de 04 de maio de 2010 - Matrícula nº 01.55.2001.4.00047.068.0027640-96); e, g.) a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, da Sra. Maria Esméria Bravo Caldeira do Amaral Mesquita, casada com o Sr. João do Amaral Mesquita, pelo regime da separação total de bens, citados no registro nº 04, desta matrícula, encontra-se registrada nesta Serventia, sob nº 28.982-L.º3-Auxiliar, em data de 31 de maio de 2010 - (Certidão, datada de 31 de maio de 2010, do registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, expedida por esta Serventia); e, g.l.) a Sra. Maria Esméria Bravo Caldeira do Amaral Mesquita, supracitada, teve seu estado civil alterado para "viúva", em virtude do falecimento de seu marido, João do Amaral Mesquita, ocorrido em data de 19 de fevereiro de 2006, no estado civil de "casado" com a mesma, continuando, porém, a parte ideal do imóvel aqui descrito, por ela recebida através de Doação, no registro nº 04, desta matrícula, a lhe pertencer com exclusividade, nos termos do art. 1.659, I, do Código Civil Brasileiro - (Certidão de Óbito, expedida pelo Registro Civil de Tapiratiba-SP, em data de 29 de março de 2010 - Matrícula nº 118752.01.55.2006.4.00021.023.0001841.80); e, g.) a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, do Sr. João Baptista Bravo Caldeira, casado com a Sra. Maria do Carmo Lozano Bravo Caldeira, pelo regime da separação total de bens, citados no registro nº 04, desta matrícula, encontra-se registrada no Registro de Imóveis de Passos-MG, sob nº 2.236-L.º3-Auxiliar, em data de 23 de abril de 1979 - (Certidão, datada de 19 de maio de 2010, do registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis de Passos-MG); e, g.) a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, da Sra. Maria Lúcia de Abreu Sampaio Dória, casada com o Sr. Roberto de Abreu Sampaio Dória Júnior, pelo regime da separação total de bens, citados no registro nº 04, desta matrícula, encontra-se registrada no Registro de Imóveis da 13ª Circunscrição de São Paulo-SP, sob nº 241-L.º1-Auxiliar, folhas 199, em data de 01 de novembro de 1973 - (Escritura Pública de Pacto Antenupcial, devidamente registrada); e, l.) o nome ~~correto~~ do Sr. João Guilherme Whitaker, citado como "adquirente", no registro nº 01, desta matrícula, é, na realidade, **JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER**, e não como lá ficou consignado - (Certidão de Casamento, expedida pelo Registro Civil do 28º Subdistrito do Jardim Paulista - São Paulo-SP, em data de 22 de abril de 2010 - Matrícula nº 112375.01.55.1967.2.00064.214.0014012.17); f.l.) o Sr. João Guilherme Figueiredo Whitaker, é portador da Cédula de Identidade - RG, nº 2.582.306-SSP-SP e inscrito no CPF, sob nº 014.859.118-34 - (Cédula de Identidade - RG, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, em data de 13 de fevereiro de 1967; e, Cartão de Identificação do Contribuinte - CIC, expedido pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal); f.2.) o nome ~~correto~~ da Sra. Maria Francis-

OBS.:



Cont. fls. 07

Página 00120020



**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

4.965

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL
Fls. 07

REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. 9 de Julho, N.º 40 - Fone: (19) 3608-3804
CEP 13720-000 - São José do Rio Preto-SP
CNPJ: 51.311.856/0001-41

ca Tereza Siciliano Vilares Whitaker e Maria Francisca Tereza Siciliano Villares Whitaker, citado nos registros nºs 01 e 02, desta matrícula, é, na realidade, MARIA FRANCISCA TERESA SICILIANO VILLARES WHITAKER, e não como lá ficaram consignados - (Vide Certidão de Casamento, citada no item "f", desta averbação); f.3.) o número correto do CPE da Sra. Maria Francisca Teresa Siciliano Villares Whitaker, citado no registro nº 02, desta matrícula, é, na realidade, 719.626.468-15 - (Cartão de Identificação do Contribuinte - CIC, expedido pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal); e, f.4.) quando da aquisição do imóvel aqui descrito, citada nos registros nºs 01 e 02, desta matrícula, o casal supracitado, ou seja, João Guilherme Figueiredo Whitaker e Maria Francisca Teresa Siciliano Villares Whitaker, era casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77 - (matrimônio realizado em data de 01 de março de 1967) - (Vide Certidão de Casamento, mencionada no item "f", desta averbação); g.) a Sra. Maria Aparecida Giannetti Gonzaga de Lima Silva, citada no item "1", do registro nº "16", desta matrícula, é inscrita no CPF, sob nº 263.311.238-22 - (Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF., expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, em data de 26 de abril de 2010, com o Código de Controle 5083.A47F.621E.69C0); h.) a Sra. Christina Whitaker de Lima Silva de Carli, citada como "herdeira", no item "2", do registro nº 16, desta matrícula, teve sua separação judicial homologada por sentença proferida pelo MM Juiz de Direito da 8ª Vara da Família e das Sucessões de São Paulo-SP, Dr. José Floriano de Alckmin Lisboa, em data de 19 de outubro de 2004, e transitada em julgado regularmente no Processo nº 04.078416-9 (1015), passando, desta forma, o estado civil da mesma, a ser de "separada judicialmente" de Bruno de Carli, voltando a assinar seu nome de "solteira", ou seja, CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA - (Certidão de Casamento, expedida pelo 11º Subdistrito de Santa Cecília - São Paulo-SP, em data de 22 de abril de 2010 - Matrícula nº 115147.01.55.1984.2.00022.023.0000044-42); h.1.) a mesma teve sua Separação Judicial convertida em Divórcio, por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central de São Paulo-SP, Dr. José Floriano de Alckmin Lisboa, em data de 26 de setembro de 2006, e transitada em julgado na mesma data, nos autos nº 583.00.2006.1513618 - controle 705/2006, passando, desta forma, o estado civil da mesma, a ser de "divorciada" de Bruno de Carli - (Vide Certidão de Casamento citada no item "h", desta averbação); e, h.2.) a Sra. Christina Whitaker de Lima Silva, já mencionada, contraiu 2ª núpcias, em data de 12 de dezembro de 2007, pelo regime da separação total de bens, com o Sr. João Luiz da Costa Carvalho Vidigal, RG. nº 13.774.072-SSP-SP e CPF. nº 072.145.578-60, brasileiro, tradutor, filho de Celso da Costa Carvalho Vidigal e de Gilda de Oliveira Ribeiro da Costa Carvalho Vidigal, passando, a mesma, a assinar o nome de CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA VIDIGAL. A Escritura Pública de Pacto Antenupcial, encontra-se registrada no 5º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob nº 5.886-L.º3-Auxiliar - Ficha 01 - (Certidão de Casamento, expedida pelo Registro Civil do 11º Subdistrito de Santa Cecília - São Paulo-SP, em data de 12 de dezembro de 2007, extraída do livro B-0057, folhas 151, sob nº 3896; e, Certidão, datada de 30 de julho de 2008, do registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, expedida pelo 5º Registro de Imóveis de São Paulo-SP); l.) o nome correto do Sr. Sylvio Prátola Neto, citado no item "3", do registro nº 16, desta matrícula, é, na realidade, SILVIO PRÁTOLA NETO, e não como lá ficou consignado - (Certidão de Casamento, expedida pelo Registro Civil de

Vide-verso

Página: 0013/0020

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

12369-5-AA 151312



MATRÍCULA
4.965

Tapiratiba-SP, em data de 23 de janeiro de 2009, extraída do livro B-25, folhas 086, sob nº 1.373; j.) o número correto do CPF, da Sra. Ana Maria Whitaker de Souza Dias, citado no registro nº 02, desta matrícula, é, na realidade, 068.232.468-04 - (Cartão de Identificação do Contribuinte - CIC, expedido pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal); l.) os números corretos da Cédula de Identidade - RG e do CPF do Sr. Fernando Camargo de Souza Dias, citados no registro nº 02, desta matrícula, são, na realidade, 2.322.659-6-SSP-SP e 014.859.468-9J, respectivamente - (Cédula de Identidade - RG, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, em data de 21 de março de 1988; e, Cartão de Identificação do Contribuinte - CIC, expedido pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal); e, j.2.) o casal supracitado, ou seja, Ana Maria Whitaker de Souza Dias e Fernando Camargo de Souza Dias, é casado pelo regime da separação total de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, consoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada no 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob nº 385, Livro Auxiliar, em data de 27 de junho de 1962) - (matrimônio realizado em data de 12 de junho de 1962) - (Certidão de Casamento, expedida pelo 11º Subdistrito de Santa Cecília - São Paulo-SP, em data de 02 de julho de 2003, extraída do livro B-072, folhas 139, sob nº 16.771; e, Certidão, datada de 20 de maio de 2010, do registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, expedida pelo 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP); e, k.) a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, do Sr. Joaquim Augusto Bravo Caldeira, casado com a Sra. Sylvia Assumpção Bravo Caldeira, pelo regime da separação total de bens, citados no registro nº 04, desta matrícula, encontra-se registrada no 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob nº 340, Livro Auxiliar, em data de 17 de novembro de 1953 - (Certidão, datada de 24 de maio de 2010, do registro da Escritura Pública de Pacto Antenupcial, expedida pelo 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP); e, l.1.) o Sr. Joaquim Augusto Bravo Caldeira, supracitado, teve seu estado civil alterado para "viúvo", em virtude do falecimento de sua esposa, Sylvia Assumpção Bravo Caldeira, ocorrido em data de 18 de janeiro de 2007, no estado civil de "casada" com o mesmo; continuando, porém, a parte ideal do imóvel aqui descrito, por ele recebida através de Doação, no registro nº 04, desta matrícula, a lhe pertencer com exclusividade, nos termos do art. 1.659, I, do Código Civil Brasileiro - (Certidão de Óbito, expedida pelo Registro Civil de Tapiratiba-SP, em data de 19 de janeiro de 2007, extraída do livro C-21, folhas 057, sob nº 1.909). Nada mais. Oficial: R\$ 10,26; Est.: R\$ 2,92; Cart.: R\$2,16 Reg. Civil: R\$ 0,54; e, Trib. Just.: R\$ 0,54. São José do Rio Preto, 01/06/2010. EU,  (Ricardo Piechi), OFICIAL, conferi e subscrevi.

R.21. 4.965. PROT.: 124.744. 05/05/2010. **HIPOTECA** - Conforme elementos constantes na Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária sobre Dívida oriunda de Operação de Pré-Pagamento, lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, em data de 10 de dezembro de 2009, livro 2685, páginas 043/066, bem como na de Retificação de Ofício de Erro Material, lavrada pelo referido Tabelião de Notas, em data de 11 de fevereiro de 2010, livro 2650, páginas 233/236, ambas com firmas reconhecidas pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade, em data de 03 de maio de 2010, é este para ficar constando que os Srs.: L) MANUEL

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 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

MATRÍCULA
4.965

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL
Fls. 08

REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. 9 de Julho, N.º 40 - Fone: (19) 3608-3894
CEP 13720-000 - São José do Rio Preto-SP
CNPJ: 51.311.850/0001-41

ROBERTO BRAVO CALDEIRA, RG. n.º 4.113.785-SSP-SP e CPF. n.º 029.428.328-51, natural dos Estados Unidos da América, de nacionalidade brasileira, administrador de empresas, com o consentimento de sua esposa, **Simone Ferraz Isler Bravo Caldeira**, RG. n.º 9.363.435-SSP-SP e CPF. n.º 027.822.458-05, brasileira, veterinária, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residente e domiciliado na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; **2.) TERESA BRAVO CALDEIRA GABRIEL**, RG. n.º 7.849.569-SSP-SP e CPF. n.º 175.034.638-99, brasileira, comerciante, casada com **Eduardo Gerin Gabriel**, RG. n.º 9.297.567-SSP-SP e CPF. n.º 032.915.508-38, brasileiro, administrador de empresas, sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, coesoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada no 18º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob n.º 5.331-L*3-Auxiliar, em data de 16 de julho de 1993, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; **3.) BEATRIZ BRAVO CALDEIRA**, RG. n.º 8.418.289-SSP-SP e CPF. n.º 032.863.458-14, brasileira, comerciante, divorciada de Paulo Veit, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; **4.) RICARDO BRAVO CALDEIRA**, RG. n.º 14.763.706-SSP-SP e CPF. n.º 065.316.328-28, brasileiro, solteiro, geógrafo, residente e domiciliado na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; **5.) MARIA DE LOURDES BRAVO CALDEIRA NEVES**, RG. n.º 1.377.700-SSP-SP e CPF. n.º 139.322.178-53, brasileira, pousarista, viúva por óbito de Wladimir Arnaldo Neves, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; **6.) MARIA ESMÉRIA BRAVO CALDEIRA DO AMARAL MESQUITA**, RG. n.º 1.708.395-SSP-SP e CPF. n.º 139.327.648-20, brasileira, agropecuarista, viúva por óbito de João do Amaral Mesquita, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; **7.) JOÃO BAPTISTA BRAVO CALDEIRA**, RG. n.º 2.638.014-SSP-SP e CPF. n.º 040.082.278-49, brasileiro, industrial, casado com **Maria do Carmo Lozano Bravo Caldeira**, RG. n.º 3.697.498-SSP-SP e CPF. n.º 357.245.958-34, brasileira, do lar, sob o regime da separação total de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, coesoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada no Registro de Imóveis de Passos-MG, sob n.º 2.236-L*3-Auxiliar, em data de 23 de abril de 1979, residente e domiciliado na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; **8.) MARIA LÚCIA DE ABREU SAMPAIO DÓRIA**, RG. n.º 2.638.024-SSP-SP e CPF. n.º 237.487.298-04, brasileira, agropecuarista, casada com **Roberto de Abreu Sampaio Dória Júnior**, RG. n.º 3.323.221-SSP-SP e CPF. n.º 331.202.778-00, brasileiro, agropecuarista, sob o regime da separação total de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, coesoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada no 13º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob n.º n.º 241, folhas 199, Livro Auxiliar n.º 1, em data de 01 de novembro de 1973, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; **9.) JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER**, RG. n.º 2.582.306-SSP-SP e CPF. n.º 014.859.118-34, brasileiro, engenheiro agrônomo e sua esposa, **MARIA FRANCISCA TERESA SICILIANO VILLARES WHITAKER**, RG. n.º 2.981.295-SSP-SP e CPF. n.º 719.626.468-15, brasileira, do lar, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; **10.) MARIA ILÍDIA WHITAKER DE LIMA SILVA**, RG. n.º 2.036.717-SSP-SP e CPF. n.º 719.626.548-34, brasileira, agropecuarista, viúva por óbito de Marcelo de Lima Silva, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; **11.) GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA**, RG. n.º 4.988.106-SSP-

Vide-verso

Página: 0015/0020

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

12369-5 - AA 151313



MATRÍCULA

4.965

SP e CPF. nº 052.403.158-41, brasileiro, engenheiro agrônomo, com o consentimento de sua esposa, **Maria Aparecida Giannetti Gonzaga de Lima Silva**, RG. nº 15.780.127-SSP-SP e CPF. nº 263.311.238-22, brasileira, zootecnista, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residente e domiciliado na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; **12.) CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA VIDIGAL**, RG. nº 4.988.016-SSP-SP e CPF. nº 055.966.988-73, brasileira, do lar, casada com **João Luiz da Costa Carvalho Vidigal**, RG. nº 13.774.072-SSP-SP e CPF. nº 072.145.578-60, brasileiro, tradutor, sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, consoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada no 5º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob nº 5.886-L3-Auxiliar, em data de 02 de maio de 2008, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; **13.) IZABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRÁTOLA**, RG. nº 12.941.043-SSP-SP e CPF. nº 055.966.998-45, brasileira, do lar, com o consentimento de seu marido, **Silvio Prátola Neto**, RG. nº 15.519.232-SSP-SP e CPF. nº 116.438.318-36, brasileiro, industrial, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; **14.) ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS**, RG. nº 2.764.974-SSP-SP e CPF. nº 068.232.468-04, brasileira, agropecuarista e seu marido, **FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS**, RG. nº 2.322.659-6-SSP-SP e CPF. nº 014.859.468-91, brasileiro, agropecuarista, casados sob o regime da separação total de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal 6.515/77, consoante Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada no 2º Registro de Imóveis de São Paulo-SP, sob nº 385, Livro Auxiliar, folhas 371, em data de 27 de junho de 1962, residente e domiciliada na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; e **15.) JOAQUIM AUGUSTO BRAVO CALDEIRA**, RG. nº 1.126.655-7-SSP-SP e CPF. nº 014.859.388-72, brasileiro, industrial, viúvo por óbito de **Sylvia Assumpção Bravo Caldeira**, residente e domiciliado na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP; designados "Hipotecantes", na qualidade de proprietários da **totalidade** do imóvel objeto desta peça matricial, deram-no, em **HIPOTECA**, em favor do **BANCO ITAÚ BBA S/A - NASSAU BRANCH**, Instituição Financeira localizada na West Bay Street, P.O. Box 7788, Nassau, New Providence Islands, Bahamas; designado "Credor", representado pelo agente de garantia em benefício do "Credor", **BANCO ITAÚ BBA S/A**, Instituição Financeira Privada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400 - 4º andar (parte), na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob nº 17.298.092/0001-30, designado "Outorgado Credor"; para garantia de uma dívida contraída pela empresa, **ITAIQUARA ALIMENTOS S/A**, Sociedade Anônima, com sede na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.111.321/0001-74, designada "Devedora", no valor total de **US\$ 5.000.000,00** (cinco milhões de dólares norte americanos), que equivale na data da prenotação da aludida Escritura, a **R\$ 9.176.500,00** (nove milhões cento e setenta e seis mil e quinhentos reais), dívida essa, que deverá ser paga pela "Devedora" ao "Credor", em 03 (três) parcelas iguais e anuais, nos vencimentos respectivos de 15 de agosto de 2011, 15 de agosto de 2012 e 15 de agosto de 2013, com amortização semestral dos juros, em 04 (quatro) parcelas, nos vencimentos respectivos de 16 de agosto de 2010, 15 de agosto de 2011, 15 de agosto de 2012 e 15 de agosto de 2013, calculados à Taxa LIBOR semestral, mais spread de 8,00% a.a., sobre o valor do principal devido. As obrigações assumidas na Escritura que deu origem a este registro, deverão ser cumpridas não só pelas partes contratantes, mas também por seus sucessores, a qualquer

OBS.

Cont. fls. 09

Página: 0016/0020



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
4.965

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL
Fls. 09

REGISTRO DE IMÓVEIS
Av. 9 de Julho, N.º 40 - Fone: (19) 3606-3894
CEP 13720-000 - São José do Rio Pardo-SP
CNPJ 51.311.8500001-41

título, permanecendo válida até o fiel e total cumprimento de todas as obrigações assumidas pela "Devedora" ou pelos "Hipotecantes", já mencionados, junto ao "Credor" ou ao "Outorgado Credor", nos termos do Contrato, seus eventuais aditivos, aditamentos ou prorrogações. Foi inserida na aludida Escritura, declaração feita pelos "Hipotecantes", retro citados, onde consta que os mesmos não estão incursos nas restrições previstas nas Lei Previdenciárias em vigor, porém, os que possuem as atividades de "pecuarista" ou "agropecuária", pela aludida Escritura, por exercem-na em conjunto com o Sr. Joaquim Augusto Bravo Caldeira, fizeram a apresentação das seguintes Certidões: a.) Negativa Previdenciária, nº 101572009-2-040050, expedida pela Receita Federal, em data de 10 de dezembro de 2009, com validade até 08 de junho de 2010; e, b.) Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa, com o Código de Controle 3136.184B.104A. FA7D, expedida pela Receita Federal, em data de 25 de novembro de 2009, com validade até 24 de maio de 2010. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como sendo o único competente para processar e julgar todas as questões e controvérsias oriundas da escritura em questão, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Atribui-se ao presente registro para efeitos de cálculo de emolumentos, o valor de R\$ 2.294.125,00, uma vez que outros três imóveis, sendo um matriculado nesta Serventia, sob nº 4.964-Lº2, Registro Geral, e, outros dois, no Registro de Imóveis de Caconde-SP, sob nºs 1.664 e 1.666-Lº2, Registro Geral, também foram hipotecados pela referida Escritura. Nada mais. Oficial: R\$ 2.469,07; Est.: R\$ 701,74; Cart.: R\$ 549,80; Reg. Civil: R\$ 129,95; e, Trib. Just.: R\$ 129,95 - (item 1.2 das Notas Explicativas, da Tabela II, anexa à Lei Estadual 11.331/02). São José do Rio Pardo, 01/06/2010. EUI *Ricardo Picchi* (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.

R.22. 4.965. PROT.: 124.745. 05/05/2010. **HIPOTECA** - Conforme elementos constantes na Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, em data de 10 de dezembro de 2009, livro 2685, páginas 067/085; bem como na de Retificação de Erro Material, lavrada pelo mesmo Tabelião, em data de 11 de fevereiro de 2010, livro 2650, páginas 233/236, ambas com firmas reconhecidas pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade, em data de 03 de maio de 2010, é este para ficar constando que os proprietários da totalidade do imóvel aqui descrito, citados e qualificados no registro nº 21, desta peça matricial, designados "Hipotecantes", deram-no, em **HIPOTECA**, em favor do **BANCO ITAÚ BBA S/A**, Instituição Financeira Privada, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400 - 4º andar (parte), na cidade de São Paulo-SP, inscrito no CNPJ, sob nº 17.298.092/0001-30, designado "Credor"; para garantia de uma dívida contraída pela empresa, **ITAQUARA ALIMENTOS S/A**, Sociedade Anônima, com sede na Fazenda Itaquara, no município de Tapiratiba-SP, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 72.111.321/0001-74, designada "Devedora", no valor total de **R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)**, referente à uma Cédula de Crédito Bancário nº 100109120002700, dívida essa, que deverá ser paga pela "Devedora" ao "Credor", em 41 (quarenta e uma) parcelas, vencendo-se a primeira em 25 de maio de 2010 e a última em 25 de setembro de 2013, incidindo sobre o valor do principal, juros à taxa de 100% do CDI, composto com a taxa fixa de 6,500000% ao ano, equivalentes a 0,526169% ao mês. As obrigações assumidas na Escritura que deu origem a este registro,

Vide-verso

Página: 0017/0020

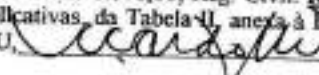
Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São José do Rio Pardo - SP

12369-5-AA 151314



MATRICULA

4.965

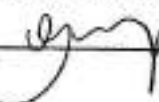
deverão ser cumpridas não só pelas partes contratantes, mas também por seus sucessores, a qualquer título, permanecendo válida até o fiel e total cumprimento de todas as obrigações assumidas pela "Devedora", já mencionada, junto ao "Credor", nos termos da Cédula acima citada, bem como da Escritura em questão, com seus eventuais aditivos, aditamentos ou prorrogações. Foi inserida na aludida Escritura, declaração feita pelos "Hipotecantes", retro citados, onde consta que os mesmos não estão incurso nas restrições previstas nas Leis Previdenciárias em vigor, porém, aqueles que possuem as atividades de "pecuarista" ou "agropecuária", pela aludida Escritura, por exercerem-na em conjunto com o Sr. Joaquim Augusto Bravo Caldeira, fizeram a apresentação das seguintes Certidões: a) Negativa Previdenciária, nº 101572009-2-040050, expedida pela Receita Federal, em data de 10 de dezembro de 2009, com validade até 08 de junho de 2010; e, b) Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa, com o Código de Controle 3136.184B.104A.FA7D, expedida pela Receita Federal, em data de 25 de novembro de 2009, com validade até 24 de maio de 2010. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como sendo o único competente para processar e julgar todas as questões e controvérsias oriundas da escritura em questão, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Atribui-se ao presente registro para efeitos de cálculo de emolumentos, o valor de R\$ 5.000.000,00, uma vez que outros três imóveis, sendo um matriculado nesta Serventia, sob nº 4.964-Lº2, Registro Geral; e, outros dois, no Registro de Imóveis de Caconde-SP, sob nºs 1.664 e 1.666-Lº2, Registro Geral, também foram hipotecados pela referida Escritura. Nada mais. Oficial: R\$ 5.588,87; Est: R\$ 1.588,42; Cart: R\$ 1.176,60; Reg. Civil: R\$ 294,15; e, Trib. Just.: R\$ 294,15 - (item 1.2 das Notas Explicativas, da Tabela II, anexa à Lei Estadual 11.331/02). São José do Rio Pardo, 01/06/2010. EU,  (Ricardo Piechi), **OFICIAL**, conferi e subscrevi.

AV.23 - Em 27 de outubro de 2017

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Conforme "Relatório de Consulta de Disponibilidade", Protocolo nº 201710.1917.00386049-1A-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 que foi decretada a indisponibilidade dos bens de **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA**, CPF nº 052.403.158-41. Protocolo nº 165.505, de 23/10/2017.

Oficial Substituta:


Daniela de Souza Dias Lorencini

AV.24 - Em 27 de outubro de 2017

ÓBITO

Atendendo ao requerimento firmado aos 24/10/2017, na cidade de São José do Rio Pardo/SP, procede-se a presente averbação para constar que **MARIA FRANCISCA TERESA SICILIANO VILLARES WHITAKER**, faleceu em 23/05/2014 no estado civil de casada com João Guilherme Figueiredo Whitaker, conforme Certidão de Óbito expedida

OBS:

continua na ficha 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



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

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
CNS 12.389-6

MATRÍCULA
4.965

FICHA
10
(FRENTE)

27 de outubro de 2017

aos 15/02/2017, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 34.º Subdistrito de Cerqueira César/SP, e materializada em 21/02/2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Tapiratiba/SP, matrícula n.º 115303 01 55 2014 4 00071 070 0041996 54. Protocolo n.º 165.553, de 25/10/2017.

Oficial Substituta:

Daniela de Souza Dias Lorencini

Av.25 - Em 26 de fevereiro de 2018

LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - AV.23

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 23 (vinte e três), desta matrícula, em nome de **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA, CPF n.º 052.403.158-41**. Protocolo n.º 166.883, de 22/02/2018.

Oficial Substituta:

Daniela de Souza Dias Lorencini

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

12369-5-AA 151315

Página: 0019/0020

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº. 4965, 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): 174089 de 14/10/2019 - Natureza INSTRUMENTO PARTICULAR E-PROTOCOLO. São José do Rio Pardo-SP, 18 de outubro de 2019. Oficial Substituta.**

[Assinatura]
DANIELA DE SOUZA DIAS LORENCINI

Ao Oficial... R\$	31,68
Ao Estado... R\$	9,00
Ao SEFAZ... R\$	6,16
Ao Reg. Civil R\$	1,67
Ao Trib. Just. R\$	2,17
Ao Município R\$	1,27
Ao Min. Púb... R\$	1,52
Total... R\$	53,47

Pedido de certidão nº. 34046

Controle:



138332

Página 00260020



Para conferir procedência deste documento, efetue a leitura QRCode impresso ou acesse endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1236953C30000000027706010

Solicitante: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Proprietário: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Tipo: Imóvel Rural

Laudo de Avaliação: Nº 20 7067

Endereço: Fazenda Campo Alegre – Igarai - Mococa– SP.



INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Guilherme Whitaker de Lima Silva
--------------------	----------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Fazenda Campo Alegre – Igarai - Mococa– SP.
Tipo:	Imóvel
Uso:	Rural
Área de Terreno:	747,96 ha
Área Construída	-
Proprietário:	Guilherme Whitaker de Lima Silva
Finalidade:	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Dezembro/ 2019

CONSIDERAÇÕES

1: 1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 2957 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mococa - SP.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VM = R\$ 21.182.000,00 (vinte e um milhões, cento e oitenta e dois mil reais)

VLV = R\$ 13.770.000,00 (treze milhões, setecentos e setenta 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 “b” 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.

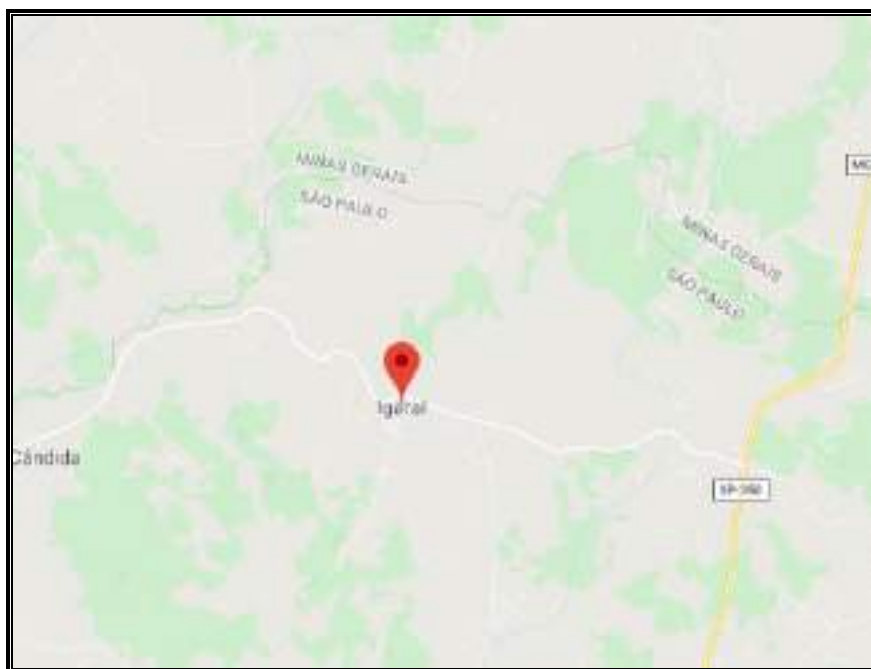
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização

O imóvel em estudo localiza-se Fazenda Campo Alegre – Igarai – Mococa – 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 ^{*a}
<p>^{*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 menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>					

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
Pontos mínimos	13	8	5
Itens Obrigatórios	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\$ 21.182.000,00 (vinte e um milhões, cento e oitenta e dois mil reais)****VLF = R\$ 13.770.000,00 (treze milhões, setecentos e setenta 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, 15 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ENGENHEIRO AGRÔNOMO
SOLINE FLEXA MARINHO
CREA 600981020



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780



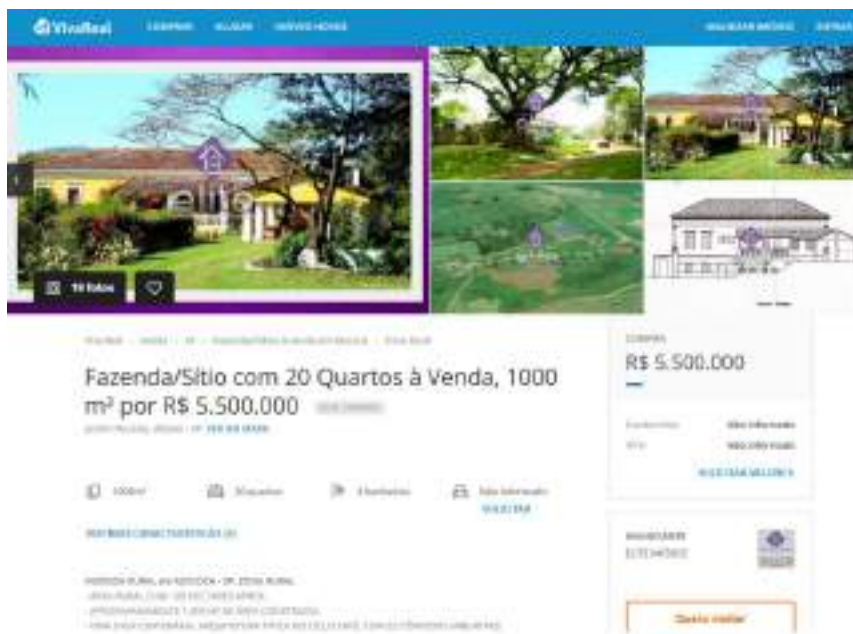
ECONOMISTA
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO
CORECON 3941

COMPARATIVOS

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

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

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 à Venda

R\$ 3.550.000

TucaNassif

R\$ 3.550.000

Fazenda Maravilhosa à Venda

Relevo de Loteamento com 08 conjuntos completos, certificação para 300 cabeças, grade de fôrca para 27 mil (procurado), grade para caubão, 20 represas de pesca, 52 poços artesianos, Apiário, 07 casas, Seta Nova com o total de 4.000 m² de construção, Plantação de Eucalipto, 03 Tráfegos, 18 implementos, Secretaria, Canteis, Oficina, Fábrica de Ração, Gado

1- Automa São 31 Alqueires - Valor R\$ 120 mil (o alqueire)
Valor Pedido era de - R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões)
* 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

R\$ 3.000.000

Sítio com 37,5 alqueires à venda, porteira fechada, casa com de alto padrão, casa de funcionários, partido do colono, terra com respeito para vender, sem arrendado, 1,18 galo, varal, telas e moinhos, açudes, rio em água. Não aceitamos nenhuma outra informação. Ligar Fernando contato: (19) 997494220. WhatsApp

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRICULA
2.957

FOLHA
164

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

M D C D E A

LIVRO N. 2 - N REGISTRO GERAL



O IMÓVEL AGRÍCOLA E PASTORIL DENOMINADO "CAMPO ALEGRE", situado no Distrito de Igarai, deste município e comarca, com a área total de . . . 747,96 hectares de terras, de várias sortes e categorias, uma de segunda, outra de terceira e outra inaproveitável, ocupadas em brejo, açudes, cercadores, estradas, contendo eucaliptal, 3 casas duplas e oito simples para empregados, uma de administração, confrontando com propriedades da União Itaquara de Açúcar e Alcool S.A., terras de Olegio Luiz de Souza ou seu cessor, viúva Luiz de Queiroz Pereira, Dr. Luiz Pereira, do Contôdio Leite Ribeiro; - imóvel esse devidamente cadastrado no INCRA sob o nº620.050.DD3.824. = PROPRIETÁRIOS: = PAULO DE BARROS WHITAKER, R.G. nº 137.802, lavrador e sua mulher GENOVEVA DE FIGUEIREDO WHITAKER, do lar, casados no regime de comunhão de bens, portadores em conjunto do CIC nº 002.248.038/97, residentes e domiciliados na Capital do Estado, à Rua Maranhão, nº671 - 5º andar; e, JOÃO BRAVO CALDEIRA, médico e agricultor, R.G. 340.806, e sua mulher - IRIS LIMA FIGUEIREDO BRAVO CALDEIRA, do lar, R.G. 169.150, casados no regime de comunhão de bens, portadores em conjunto do CIC nº 014.859.038-15, - residentes e domiciliados em Tapiratiba, deste Estado, com domicílio também na Capital, à Rua João Moura 1.663, todos brasileiros. = TÍTULO ADJISITIVO: = 8.816, do livro 3-3 e D referido é verdade e dou fé. = Moçoca, 02 de janeiro de 1980. Eu, *Luiz Sérgio Pereira*, Oficial maior autorizado, a datilografei e subscrevi. O Oficial

R-1-2.957 : - Moçoca, 02 de janeiro de 1980. - Por escritura pública de "Doação Parcial" lavrada nas notas do Tabelião do Registro Civil das Passões Naturais e Anexos do Distrito de Tapiratiba, município e comarca de Caconde, deste Estado, no livro nº 43, às fls.52 verso, em data de 30 de julho de 1979, A PARTE IDEAL correspondente à 30,696% que caberia ao co-proprietário PAULO DE BARROS WHITAKER, da METADE IDEAL do imóvel constante da presente Matrícula, na qualidade de conjugue-meio no inventário/dos bens deixados por falecimento de sua esposa Genoveva de Figueiredo Whitaker - fOI, dita parte ideal, DOADA aos outorgados cessionários seus filhos JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER, agrônomo e lavrador, R.G. nº - 2.582.306, CIC nº 014.591.118/34, casado com MARIA FRANCISCA SICILIANO VILARES WHITAKER, R.G. nº 2.981.295, CIC nº 719.626.468/15, do lar, casado no regime de comunhão de bens; residentes e domiciliados em Itaquara, município de Tapiratiba, comarca de Caconde, deste Estado; MARILÍDIA WHITAKER DE LIMA SILVA, R.G. 2.037.717 e CIC nº 719.626.548-34, do lar, casada com MARCELO DE LIMA SILVA, R.G. nº 1.206.196, CIC nº 014.859.548-00, médico e lavrador, casados no regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados em Tapiratiba; e ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, R.G. nº2.764.947, CIC nº 068.232.468-04, do lar, casada no regime de separação de bens co-

continua no verso

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Moçoca - SP

11964-4-AA 081669



MATRICULA
2.957

FOLHA
184
VERSO

com FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS, R.G. 2.322.659, CIC nº 014.859.548-91, engenheiro eletrotécnico e levrador, residentes e domiciliados em Itaipuara, todos brasileiros, doação parcial dessa pelo valor total de R\$ 13.820.414,57 (treze milhões, oitocentos e vinte mil, quatrocentos e setenta e sete cruzeiros e cinquenta e sete centavos). - CONDIÇÕES: - O outorgante doador Paulo de Barros Whitaker, RESERVA PARA SI - O USUFRUTO VITALICIO - sobre a parte ideal doada e retro referida. - O referido é verdade e dou fé. Eu, Luiz Sérgio Rossetti, Oficial maior autorizado, o datilografei e subscrevi. - O Oficial

R-2-2.957 : - Mococa, 02 de janeiro de 1980. - No inventario dos bens deixados por falecimento da proprietária GENOVEVA DE FIGUEIREDO WHITAKER, cujo processo respectivo - sob o nº 3.166/78 - correu pelo Juízo de Direito da Segunda Vara de Família e das Sucessões e Cartório do 2º Ofício de Capital do Estado, com sua partilha devidamente homologada por sentença datada de 23 de outubro de 1979, que transitou em julgada, conforer formal da Partilha extraído pelo citado Cartório em data de 10 de dezembro de 1979, e ainda em virtude da doação feita pelo viuvo-mesire e co-proprietário Paulo de Barros Whitaker pelo R-1-2.957 retro, - A METADE IDEAL do imóvel constante da presente Matrícula FOI PARTILHADA entre os herdeiros filhas e cessionários JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER, casado com MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER; MARILÍDIA WHITAKER DELIMA SILVA, casada com MARCELO DE LIMA SILVA e ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, casada com FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS, retro qualificados, cabendo a cada um deles UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À UM TERÇO (1/3) DA MESMA METADE IDEAL, no valor de R\$170.242,83, avaliado que foi pelo valor total de R\$10.728,49. - CONDIÇÕES: - Sobre a citada e doada parte ideal de 30,696% retro referida no R-1, RECAE a cláusula de USUFRUTO VITALICIO a favor do mesmo doador Paulo de Barros Whitaker. - O referido é verdade e dou fé. - Eu, Luiz Sérgio Rossetti, Oficial maior autorizado, o datilografei e subscrevi. - O Oficial

R-3-2.957 : - Mococa, 20 de março de 1980. Por escritura pública de "Doação" lavrada nas notas do 11º Cartório de Notas da Capital do Estado - Antonio G. de Souza Junior, no livro nº 2.962, às fls.33, em data de 02 de outubro de 1979, a METADE IDEAL que os outorgantes doadores e co-proprietários DR. JOÃO BRAVO CALDEIRA, R.G. 340.806, médico e agricultor, e sua mulher IRIA LIMA FIGUEIREDO BRAVO CALDEIRA, R.G. 169.160, do lar, portadores da CIC nº 014.859.03815, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Tapiretiba

MATRÍCULA
2.957/2

POLHA
184/2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

Tapiratiba, e também na Capital do Estado, à Rua João Moura, 1.663, possuem no imóvel constante da presente Matrícula, foi DOADO pelos mesmos, aos outorgados donatários JOAQUIM AUGUSTO BRAVO CALDEIRA, industrial, R.G. nº - 1.126.655, CIC 014.859.388-72, assistido de sua mulher com quem é casado - pelo regime de separação de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, d. SYLVIA ASSUMPTÃO BRAVO CALDEIRA, do lar, R.G. 1.159.770, CIC 014.860.558-34, domiciliados em Tapiratiba, e residentes na Capital do Estado, à Rua - Ferdinando Laboriau, 222; DR. MANOEL ANTONIO BRAVO CALDEIRA, engenheiro, - R.G. 1.310.675, CIC 014.859.628-20, assistido de sua mulher com quem é casado pelo regime de separação de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, d. MARIA THEREZA TELLES CORREA BRAVO CALDEIRA, do lar, R.G. 1.131.806, CIC 068.241.968-00, domiciliados em Tapiratiba e residentes na Capital do Estado, à Avenida George Seville Dodd, 467; MARIA DE LOURDES BRAVO CALDEIRA NEVES, do lar, R.G. 1.377.700, CIC 139.322.178-53, assistida de seu marido - com quem é casada pelo regime de separação de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, DR. WLADIMIR ARNALDO NEVES, R.G. 4.994.878, engenheiro arquiteto, CIC 007.965.908-00, residentes e domiciliados na Capital do Estado, à Rua Gabriel de Brito, 468; MARIA ESMERIA BRAVO CALDEIRA DO AMARAL MESQUITA do lar, R.G. 1.708.395, CIC 139.327.648-20, assistida de seu marido com - quem é casada pelo regime de separação de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, DR. JOÃO DO AMARAL MESQUITA, engenheiro, R.G. 20.963 do Ministério da Guerra, CIC 014.858.818-20, residentes e domiciliados na fazenda - Itaiquera, município de Tapiratiba, deste Estado; JOÃO BAPTISTA BRAVO CALDEIRA, R.G. 2.658.014, industrial, assistido de sua mulher com quem é casado pelo regime de separação de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, - CIC 040.082.278-49, d. MARIA DO CARMO LOZANO BRAVO CALDEIRA, R.G. nº . . . 3.697.498, CIC 357.245.958-34, residentes e domiciliados na fazenda Soledade, em Passos, Estado de Minas Gerais; MARIA LUCIA DE ABREU SAMPAIO DORIA, do lar, R.G. 2.638.024, CIC 237.487.298-04, assistida de seu marido com - quem é casada pelo regime de separação de bens, antes da vigência da Lei - nº 6.515/77; DR. ROBERTO DE ABREU SAMPAIO DORIA JUNIOR, R.G. nº 3.323.221, CIC nº 331.202.778-00, comerciante, domiciliados em Tapiratiba, e residentes na Capital do Estado, à Rua João Moura, 1.406, aptº. 21; todos brasileiros, doação essa estimada em R\$227.112,30 (duzentos e vinte e sete mil, - cento e doze cruzeiros e trinta centavos). CONDIÇÕES: - A presente doação é feita em partes iguais entre eles outorgados donatários. Os outorgantes/doadores Dr. João Bravo Caldeira e sua mulher Iria Lime Figueiredo Bravo Caldeira, reservam para cada um deles, o USUFRUTO de mesma metade da doação do imóvel ora doado. - O referido é verdade e dou fé. Eu, *Flávia Regina de Aguiar*, oficial maior autorizada, o datilografai e subscrevi. -

continua no verso

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

081670

11964-4-AA



MATRÍCULA
2.957

FOLHA
184.3

Cartório de Registro de Imóvel

MOCOCA
LIVRO Nº 2 - N

REGISTRO GERAL

registrada sob o nº 5.886, no livro 3, no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, residentes e domiciliados em São Paulo, na Avenida Miguel Anópolis, 683, 19 andar; IZABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRÁTOLA, zootecnista, R.G. 12.941.043/S.P. e CPF/MF nº 055.966.998-45, casada no regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77 com SILVIO PRÁTOLA / NETO, pecuarista, R.G. nº 15.519.232/S.P. e CPF/MF 116.438.318-36, residentes e domiciliados em Espírito Santo do Pinhal, deste Estado, na Praça Santo Antonio, 150, todos brasileiros, o imóvel avaliado em CR\$, digo, a parte ideal de 1/3 avaliada em CR\$24.539.288,57, cabendo a metade ideal à viúva, no valor de CR\$12.269.644,29, e uma terço (1/3) parte ideal à cada um dos herdeiros, no valor de CR\$4.089.881,42. = O Oficial :-

Luiz Augusto Brant

AV-7-2.957 : - Mococa, 11 de agosto de 1994.

Procede-se esta averbação, à vista do requerimento datado de 02 de agosto de 1994, para o fim de ficar constando que a usufrutuária Iria Lima Figueiredo Bravo Caldeira ou Iria Figueiredo Bravo Caldeira, faleceu em no dia 11 de julho de 1994, conforme certidão de óbito expedida pelo Cartório de Registro Civil do Jardim América - 20º Subdistrito - São Paulo, Capital, termo nº 122.207, livro C-267, às fls.265 vº. = O Oficial :-

Luiz Augusto Brant

AV-8-2.957 : - Mococa, 18 de agosto de 1994.

Procede-se esta averbação, à vista do requerimento datado de 17 de agosto de 1994, para o fim de ficar constando que o usufruto a que se refere o R-4 retro, fica cancelado em virtude do falecimento de João - Bravo Caldeira, conforme certidão de óbito expedida pelo Cartório de Registro Civil do 20º Subdistrito - Jardim América - São Paulo, Capital, termo nº 70.011, às fls.56 vº, do livro 154. = O Oficial :-

Luiz Augusto Brant

R-9-2.957 : - Mococa, 08 de julho de 1997.

Por Formal de Partilha, passado aos 30 de janeiro de 1996, pelo Juiz de Direito da 2ª Vara da família e das Sucessões - Regional XI, - Pinheiros, de São Paulo, extraído dos autos nº 0241/85 de inventário dos bens deixados pelo falecimento de Dr. Manoel Antonio Bravo Caldeira, R.G.

continua no verso

Cópia de Registro de Imóvel e Anexos
Cartório de Mococa - SP

11964.4 - AA 081671

MATRÍCULA

2.957/3

FOLHA

184/3

VERSO

R.G. 1.310.675-SP e CPF nº 014.859.628-20, ocorrido na Capital do Estado, aos 13 de abril de 1985, sem deixar testamento; consta que, conforme partilha homologada por sentença aos 22 de dezembro de 1999, a PARTE IDEAL / de 1/6 (um sexto) de 50% (cinquenta por cento), no valor de CR\$7.599.682, moeda antiga, foi partilhada aos herdeiros MANUEL ROBERTO BRAVO CALDEIRA, R.G. 4.113.785-SP e CPF nº 029.428.328/51, administrador de empresas, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com SIMONE FERRAZ ISLER BRAVO CALDEIRA, R.G. 9.363.435-SP e CPF nº . . . D27.822.458/05, veterinária, residentes e domiciliados na Rua George Savile Dodd, 467, em São Paulo, Capital; TERESA BRAVO CALDEIRA GABRIEL, R.G. nº 849.569-SP e CPF nº 175.034.638/99, comerciante, casada no regime de separação convencional de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com EDUARDO GERIN GABRIEL, R.G. 9.297.567-SP e CPF nº 032.915.508/38, administrador de empresas, conforme escritura do pacto antenupcial lavrada pelo Ilustre Serviço Notarial do São Paulo, Livro nº 3.110, às fls. 90 vº, em data de 09-9-1982, registrada sob o nº R-5.331, no livro 3-Auxiliar, no 18º Serviço de Registro de Imóveis da São Paulo, residentes e domiciliados na Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, 976, apartamento 71, São Paulo, Capital; BEATRIZ BRAVO CALDEIRA VEIT, R.G. 8.418.289-SP e CPF nº 032.863.458-18, estudante, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com PAULO VEIT, R.G. 16.682.525-SP e CPF nº 396.924.831-68, comerciante, residentes e domiciliados na Capital do Estado, na Rua Marcus Pereira, 167, apto. 141; RICARDO BRAVO CALDEIRA, R.G. 14.763.706-SP e CPF nº 065.316.328/28, estudante, solteiro, residente e domiciliado na Rua Congo Eugênio Leite, 524, apartamento 21, em São Paulo, Capital, todos brasileiros. = O Oficial Delegado: *[Assinatura]*

R-10-2.957 : - Mococa, 02 de julho de 2.009.

Pelo instrumento particular de constituição de garantia, data de 02 de fevereiro de 2009, a USINA ITAIQUARA DE AÇÚCAR E ÁLCOOL S/A, com sede na Fazenda Itaiquara, no município de Tapiratiba-SP, inscrit no CNPJ/MF sob o nº 72.111.321/0001-74, pelos seus proprietários já qualificados, deu em alienação fiduciária ao BANCO VOTORANTIM S/A, com sede na Av. Roque Petroni Júnior, 999, 16º andar, São Paulo, inscrito no CNPJ - sob o nº 59.988.111/0001-03, o imóvel desta matrícula, para garantia de dívida nas Cédulas de Produto Rural Financeira nºs 606194, 606176, 606160, 606157, 606133, 606121, 606119, 606086, 606300, 606100, 606098, 606319, 606298, 606286, 606274, 606262, 606253, 606241, 606234, 606221, 606210, 606201, e 606.183, cujos valores e vencimentos estão mencionados no quadro demonstrativo do instrumento. = O Oficial de Registro : - _____

MATRÍCULA
2.957

FOLHA
184.4

Oficial de Registro de Imóveis

MOCOCA
LIVRO Nº 2 - N REGISTRO GERAL

Luci Augi Basset

AV-11-2.957 : - Mococa, 19 de outubro de 2.009.

Pelo instrumento particular de primeiro editivo ao instrumento particular de constituição de garantia de alienação fiduciária nº 61839-4, datado de 30 de julho de 2.009, e Itaquera Alimentos S/A, nova denominação de Usina Itaquera de Açúcar e Alcool S/A, e o Banco Votorantim S/A, já qualificados, editaram o instrumento particular de constituição de garantia e que se refere o R-10, para o fim de ficar constando - que a Outorgante confessa dever ao Banco, a importância de R\$21.100.000,00, pagável no prazo de 1.90 dias, juros à taxa de 1,309% ao mês, equivalente a 16,9000% ao ano, a ser amortizado na conformidade estabelecida no item II - IV, continuando o imóvel deste matrícula vinculado em alienação fiduciária. - O Oficial de Registro: *Luci Augi Basset*

AV-12-2.957 : - Mococa, 19 de outubro de 2.009.

Pelo instrumento particular de confissão de dívida nº 10082038, datado de 30 de julho de 2.009, e Itaquera Alimentos S/A, nova denominação de Usina Itaquera de Açúcar e Alcool S/A, confessa devedora ao Banco Votorantim S/A, a importância de R\$21.100.000,00, a ser paga na conformidade com o cronograma do item 2.2, em 36 parcelas mensais, corrigido por 1,309% ao mês, equivalente a 16,9000% ao ano. - O Oficial de Registro: *Luci Augi Basset*

AV-13-2.957 : - Mococa, 30 de junho de 2.011.

Pelo instrumento particular de segundo editivo ao instrumento particular de constituição de garantia de alienação fiduciária nº 61839-4, datado de 30 de junho de 2.011, e Itaquera Alimentos S/A, nova denominação de Usina Itaquera de Açúcar e Alcool S/A, e o Banco Votorantim S/A, já qualificados, editaram o instrumento particular de constituição de garantia e que se refere o R-10, para o fim de ficar constando - que a Outorgante confessa dever ao Banco, a importância de R\$. . . 21.100.000,00, pagável no prazo de 1.243 dias corridos, juros à taxa de 1,309% ao mês, equivalente a 16,9000% ao ano, a ser amortizado na conformidade estabelecida no item continuando o imóvel deste matrícula vinculado em alienação fiduciária. - O Oficial de Registro: *Luci Augi Basset*

AV-14-2.957 : - Mococa, 30 de junho de 2.011.

Pelo instrumento particular de terceiro editivo ao instru-

continua no verso

Ofício de Registro de Imóveis e Arquivos
Cartório de Registro - SP

11964-4-AA 081672

MATRÍCULA

2.957/4

FOLHA

184/4

VERSO

Instrumento particular de constituição de garantia de alienação fiduciária nº 61839-4, datado de 13 de novembro de 2.010, a Itaquera Alimentos S/A, nova denominação de Usina Itaquera de Açúcar e Alcool S/A, e o Banco Votorantim S/A, já qualificados, editaram o instrumento particular de constituição de garantia a que se refere o R-10, para o fim de ficar constando que a Outorgante confessa dever ao Banco, a importância de . . . R\$18.028.335,07, pagável no prazo de 1.354 dias corridos, contados a partir de data do instrumento, juros à taxa de 1,3530% ao mês, equivalente a 17,500% ao ano, a ser amortizado na conformidade estabelecida no item IV, continuando o imóvel desta matrícula vinculado em alienação fiduciária. = O Oficial de Registro: Luiz Sérgio Basso

AU-15-2.957 : - Mococa, 20 de junho de 2.013.

Pelo instrumento particular de quarto aditivo de instrumento particular de constituição de garantia de alienação fiduciária de imóvel nº 61839-4, datado de 15 de março de 2.013, a Itaquera Alimentos S/A, nova denominação de Usina Itaquera de Açúcar e Alcool S/A, e o Banco Votorantim S/A, já qualificados, editaram o instrumento particular de constituição de garantia a que se refere o R-10, para o fim de ficar constando que a Outorgante confessa dever ao Banco, a importância de . . . R\$11.834.520,00, pagável no prazo de 1.218 dias corridos, contados a partir de data do instrumento, juros à taxa de 1,1642% ao mês, equivalente a 14,9000% ao ano, a ser amortizado na conformidade estabelecida no item IV, continuando o imóvel desta matrícula vinculado em alienação fiduciária. = O Oficial de Registro: Luiz Sérgio Basso

AU-16-2.957 : - Mococa, 20 de Fevereiro de 2017.

Pelo instrumento particular de quinto aditivo de constituição de garantia de alienação fiduciária de imóvel nº 61839-4, datado de 02 de dezembro de 2016, a Itaquera Alimentos S.A. (nova denominação da Usina Itaquera de Açúcar e Alcool S.A) e o Banco Votorantim S.A., já qualificados, editaram o instrumento particular de constituição de garantia a que se refere o R-10, para o fim de ficar constando que a Outorgante confessa dever ao Banco a importância de R\$11.036.898,48, pagável no prazo de 3.884 dias corridos, contados de 30/06/2009, juros à taxa de 1,1642% a.m., base de 360 dias, equivalente a 14,90000% ao ano, a ser amortizada na conformidade estabelecida no item IV, sendo o vencimento final em 17/02/2020, continuando o imóvel desta matrícula vinculado em alienação fiduciária. = O Oficial de Registro de Imóveis: Luiz Sérgio Basso

Pasta nº 82 sob o nº ordem 14.611.



MATRÍCULA
2.957

FOLHA
184

Oficial de Registro de Imóveis

MOCOCA

LIVRO Nº 2 - N

REGISTRO GERAL



AV-17-2.957 : = Mococa, 07 de Novembro de 2.017.

Conforme Ordem datada de 19 de outubro de 2017, extraída do processo n.º 0000597782015502008, pelo Juízo do Trabalho do Tribunal Regional 2º Região, foi determinado a indisponibilidade da parte ideal pertencente a Guilherme Whitaker de Lima Silva. O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Sérgio Bearati*.

AV-18-2.957 : = Mococa, 27 de Fevereiro de 2.018.

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 da parte ideal de 1/3 a que se refere o **AV-17**. O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Sérgio Bearati*.

AV-19-2.957 : = Mococa, 29 de Maio de 2.019.

Procede-se esta averbação, à vista do instrumento particular datado de 13 de maio de 2019, pelo qual o Banco Votorantim S.A., autoriza o cancelamento do **AV-16**. A 1.ª Proposta Substituta: *Adriano...*

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MOCOCA - SP
CERTIDÃO
CERTIFICO e dou fé, que a presente certidão extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o § 1º do Art. 19 da Lei Federal n.º 6.015 de 31-12-73, estando de conformidade com o original lançado no livro a que se refere NADA MAIS. O referido é verdade.
Mococa-SP, 03 de dezembro de 2019.
Luiz Sérgio Bearati
Oficial de Registro / Propostas

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MOCOCA
Bel. Luiz Sérgio Bearati
Oficial
Jandea Marli de Castro Melillo
1.ª Provedora de Justiça
Marta da Silva Frazão Vitorino
2.ª Provedora de Justiça
Residência: Rua: Gen. C. Cipolatti Lind
MOCOCA - ESTADO DE SÃO PAULO

O prazo de validade desta certidão é de **TRINTA (30) dias** contados desta data (Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça). Cap.XIV, item 12, letra "D" e Determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos (Proc.000.02.04824-6)

A presente certidão só se refere ao(s) nome(s) e número, como nela grafado(s), não abrangendo nomes diferentes ainda que próximos, semelhantes ou resultantes de erros de grafia no pedido respectivo (Prov. 11/88)

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos - Mococa - SP

11944-4-AA 081673



Solicitante: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Proprietário: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Tipo: Imóvel Rural

Laudo de Avaliação: Nº 20 7069

Endereço: Fazenda Itaiquara Sede – Caconde – SP.



INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Guilherme Whitaker de Lima Silva
--------------------	----------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Fazenda Itaquara Sede – Caconde – SP.
Tipo:	Imóvel
Uso:	Rural
Área de Terreno:	12,8661 ha
Área Construída	-
Proprietário:	Guilherme Whitaker de Lima Silva
Finalidade:	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado
Data base:	Dezembro/ 2019

CONSIDERAÇÕES

1: 1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 1.738 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caconde - SP.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VM = R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais)

VLF = R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta 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.

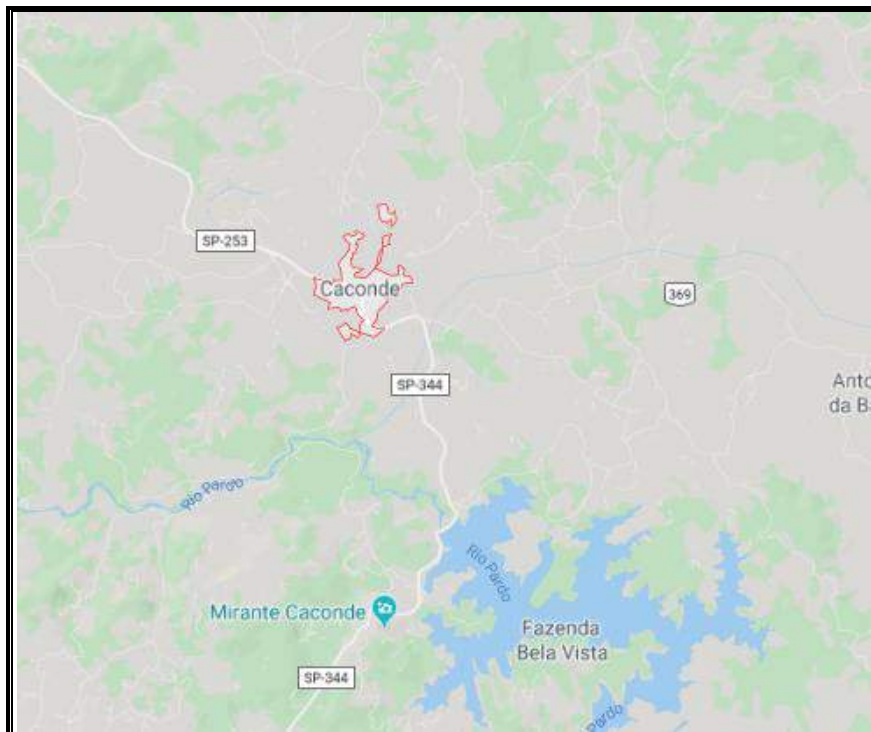
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização

O imóvel em estudo localiza-se Fazenda Itaiquara Sede – 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 ^{*a}
<p>^{*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 menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>					

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
Pontos mínimos	13	8	5
Itens Obrigatórios	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\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais)****VLF = R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta 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, 15 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ENGENHEIRO AGRÔNOMO
SOLINE FLEXA MARINHO
CREA 600981020



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780



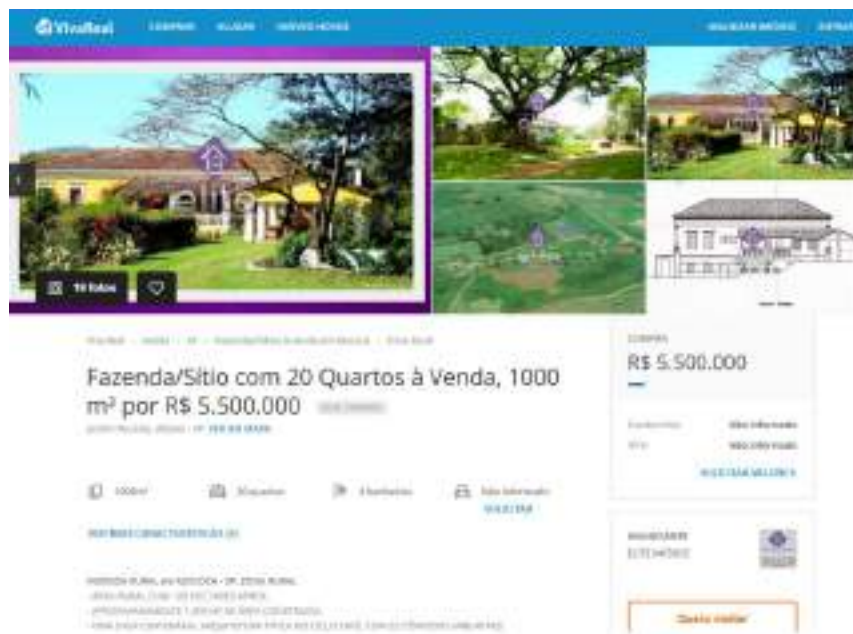
ECONOMISTA
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO
CORECON 3941

COMPARATIVOS

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

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

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 à Venda
R\$ 3.550.000

TucaNassif
Compre com segurança

Verificado com [selos de segurança]

Como você avalia sua experiência de compra e vendas feitas na OLX?
[Botão: Comente aqui]

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar a qualidade das fotos.

APROVATE

Fazenda Maravilhosa à Venda
Ribeirão de Leite Completo com 08 conjuntos completos, certificação para 300 cabeças, grade de fôrca para 27 mil (procurar), grade para couro, 20 represas de pedra, 52 poços artesianos, Apiário, 07 casas, Seta Nova com o total de 4.000 m² de construção. Plantação de Eucalipto, 03 Trilhos, 10 implementos, Secretaria, Sapões, Oficina, Fábrica de Ração, Gado.

1- Automa São 31 Alqueires - Valor R\$ 120 mil (o alqueire)
Valor Pedido era de - R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões)
* 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
Compre com segurança

Verificado com [selos de segurança]

Como você avalia sua experiência de compra e vendas feitas na OLX?
[Botão: Comente aqui]

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar a qualidade das fotos.

Sítio com 37,5 alqueires à venda (porteira fechada), casa com de alto padrão, casa de funcionários, terreno de 90 hectares. Terreno com respectado para verificação sem arrendado. 118 galão sanitário, latão e implementos, Aqueduto em água. Não Alqueires, para mais informações Ligar Fernando contato: (19) 997494220
WhatsApp

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



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

Rua Domingos Mazzini 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

39

LIVRO N.º 2-8- REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL - ANO 1980

MATRÍCULA -1.738 Data 05 de março de 1980

IMÓVEL:-A casa de morada sede da Fazenda Itaiquara, seus anexos e benfeitorias, e tudo quanto estiver com ela, dentro da área de 128.661,00 m², correspondente a 5,31 alqueires de terras dentro do perimetro seguinte:- partindo do portão de entrada segue rumo Este - 848 por um muro com 129,00 metros até encontrar uma casa de madeira, uma cerca de tábuas que faz divisa com a seção carpintaria e depósito de madeira, fazendo um angulo reto e com mais 77,00 mts. em reta, faz novo angulo, com uma pequena reta de 85,00 mts. outro angulo e mais 21,00 mts. até alcançar um muro velho de pedras; das novo angulo com mais 32 mts. e deixando o muro de pedras segue por uma cerca de madeira e arame farpado, numa distancia de 104,00 mts.;fazendo um novo angulo até encontrar a estrada que liga Itaiquara-Portalezinha e numa distancia de 190,00 mts. encontrar o córrego Fortaleza - sinha seguindo sempre por este numa distancia de mais ou menos 380,00 mts., até encontrar uma passagem de gado do estábulo. Segue por essa passagem que faz divisa com o poder , numa distancia de mais ou menos 251,00 mts. até alcançar uma porteira de estrada carregavel, que serve as dependencias, hortas e pomares, faz novamente pequena variacao e numa distancia de 182,00 mts. encontra um canal de água tirada do córrego São Francisco; segue numa distancia de 114,00 mts. até alcançar o muro de pedras que faz fundo com o prédio do escritório e medindo 27,00 mts; asseguida faz angulo reto e vai numa distancia de 34,00 mts. alcançar o ponto inicial, dito imóvel sob o situado municipio de Tapiratiba, comarca do Conconde. PROPRIETÁRIOS:- IRMA FIGUEIREDO BRAVO CALDEIRA? Senhora do lar, e o marido Dr. JOÃO BRAVO CALDEIRA, médico, e agricultor, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, portadores das céd.de identidades sob. RG.n.ºs 30.806 e 169.160, inscritos no CPF. 014.859.038.15, domiciliados e residentes na Capital à São Paulo à rua João Moura, n.º 1.663; e GENOVEVA DE FIGUEIREDO WHITAKER, casada com Dr. PAULO DE BARROS WHITAKER e PELO REGIME DE COMUNHÃO DE BENS, residentes e domiciliados e residentes em São Paulo, portador do Cid.n.º 004248038/87 e da Céd.de identidade n.º 137.802, digo, pelo regime de comunhão de bens, residente na Fazenda Itaiquara, municipio de Tapiratiba, e domiciliado na Capital do Estado, à rua Maranhão, n.º 671,58 andar, portador do Cid.n.º 004248038/87 e da Céd.de identidade n.º 137.802-SP. Sócios no imóvel acima da origem da aquisição por cento (50%) - (Metade) - TITULOS AQUISITIVOS:- Transcritos sob.n.ºs 18.464 e 18.465, livro-3-P desta Cartório, Conconde, 05 de março de 1980. O Escrivão Substituto *Alvin de Almeida* (Alvin de Almeida).

R-1-M-1.738- Nos termos do formal de partilha de 10 de dezembro de 1979, extraído dos autos Proc. 1166/78 de inventário judicial dos bens deixados por falecimento de Genoveva de Figueiredo Whitaker, Cartório do 2º Ofício Judicial digo, Ofício da Família e Sucessões de São Paulo, defidam digo, Paulo, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Dinias Borelli Machado, coube ao herdeiro filho JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER, brasileiro, engenheiro agrônomo, casado com MARIA FRANÇOISA TERESA SICILIANO VILLARES WHITAKER, do lar, ele portador do RG.n.º 2.582.306, Cid.n.º 014.859.118-68, ela portadora do RG.n.º 2.981.295 e do Cid.n.º 719.626.468-17, residente e domiciliada em São Paulo, a quem se atribuiu a propriedade do imóvel em questão.

Página 0001/0005

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

12366-1-AA 047401



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 941517A.

COPIA COPIA

LIVRO N.º 2 - G- REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL - ANO 1980

... continuação Matrícula 1.738
domiciliados em Itaquara, município de Espirantina, comarca de Caçapava, uma parte ideal correspondente a um terço (1/3), na parte ideal correspondente à metade do imóvel urbano Casa sede Faz. Itaquara, objeto da matrícula retro. O referido é verdade e dou fé. O referido é verdade e dou fé. Caçapava, 05 de março de 1980. O Escrivão Substituto *Alvin de Almeida* (Alvin de Almeida).

Escrivão CR\$ 510,00
Estado 102,00
Carteira 76,50

Selado por verbo
N.º 125/08 de 12/11/80

I.R. 373

R-2-N-1.738- Nos termos do formal de partilha de 10 de dezembro de dezembro de 1979, extraído dos autos Proc. 3166/78 de inventário judicial dos bens deixados por falecimento da Genoveva de Figueiredo Whitaker, Cartório de 2º Ofício da Família e Sucessões de São Paulo, devidamente assinado pelo MM Juiz de Direito, Dr. Dinis Borelli Machado, coube a herdeira filha MARILÍDIA WHITAKER DE LIMA SILVA, brasileira, de lar, RG.n.2.036.717 e Cid.n.719.626.548-34, e que é casada pelo regime de comunhão de bens com o doutor MARCELLO DE LIMA SILVA, médico e lavrador, portador do RG.n. 1.206.196 e do Cid.n.014.859.548-00, ambos residentes em Itaquara, município de Espirantina, (SP), uma parte ideal correspondente a um terço (1/3) ou seja digo, (1/3), na parte ideal correspondente à metade do imóvel urbano Casa sede Faz. Itaquara, objeto da matrícula retro. O referido é verdade e dou fé. Caçapava, 05 de março de 1980. O Escrivão Substituto *Alvin de Almeida* (Alvin de Almeida).

Escrivão CR\$ 510,00
Estado 102,00
Carteira 76,50

Selado por verbo
N.º 125/08 de 12/11/80

I.R. 373

R-3-N-1.738- Nos termos do formal de partilha de 10 de dezembro de 1979, extraído dos autos Proc. 3166/78 de inventário judicial dos bens deixados por falecimento da Genoveva de Figueiredo Whitaker, Cartório de 2º Ofício da Família e Sucessões de São Paulo, devidamente assinado pelo MM Juiz de Direito, Dr. Dinis Borelli Machado, coube à herdeira filha ANA MARIA WHITAKER SOUZA DIAS, casada com FERNANDO DE SOUZA DIAS, ela de lar, portadora do RG.n. 2.764.947 e do Cid.n. 069.232.458-04, ele engenheiro eletrotécnico e lavrador, RG.n.2.322.659 e Cid.n.014.859.548-91, ambos casados pelo regime de separação de bens, residentes e domiciliados em Itaquara, município de Espirantina (SP), uma parte ideal correspondente à metade do imóvel urbano Casa sede Faz. Itaquara, objeto da matrícula retro. Caçapava, 05 de março de 1980. O Escrivão Substituto *Alvin de Almeida* (Alvin de Almeida).

Escrivão CR\$ 510,00
Estado 102,00
Carteira 76,50

Selado por verbo
N.º 125/08 de 12/11/80

I.R. 373

4 R-4-N-1.738- De acordo com a escritura de doação parcial de direitos de doação lavrada em data de 30 de julho de 1979, fls. 52va, 19-43, de do Tabelião de Espirantina, desta comarca, mencionada na partilha de continuação fls.40 desta



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

Rua Domingos Mazzini 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

40

LIVRO N.º 2-G- REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL **A N O 1980**

continuação Matrícula 1.738 fls.39

partilha ficou reservada a favor do doador e viúva meiro PAULO DE BARROS WHITAKER o usufruto vitalício incidente apenas sobre a cota parte ideal digo, parte de 30.696 % sobre o imóvel objeto desta matrícula, atribuído aos herdeiros filhos. O referido é verdade e dou fé. O Escrivão Substituto *Alvin de Almeida* (Alvin de Almeida).

Escritura	CR\$ 510,00	Selado por verbo N.º 05603/609 de 27/06/81
Estado	102,00	
Carteira	76,50	

AV-5-M- 1.738- CANCELAMENTO A REQUERIMENTO DOS INTERESSADOS, APRESENTANDO CERTIDÃO DE ÔNUS DO DOADOR USUFRUATUÁRIO- Procedeu-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 25 de maio de 1981, dirigido ao oficial deste cartório, firmada pelos nú-proprietários: JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER, brasileiro, casado, letrado, (RG.n. 2.982.306)-CIC.n. 014.859.118/34; MARIA ILIDA WHITAKER DE LIMA SILVA, (RG.n.2.036.717)-CIC.n. 719.626.540/34, brasileira, de lar, casada e seu marido Dr. MARCELO DE LIMA SILVA (RG.n.1.206.196)-CIC.n.014.859.546/00; e, ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, (RG.n.2.764.947)-CIC.n. 058.232.468/04, brasileira, de lar, casada, assistida de seu marido, FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS; e dos fundados no que dispõe o artº. 167 nº 11, item 2, combinado com o artº nº 290, III da Lei nº 6.615 de 31/12/1973, ao juntarem uma certidão de óbito, extraída pela oficial de Cartório de Registro Civil-7ª Subdistrito Consolação, da comarca da Capital de São Paulo, livro nº -C78, fls.99bº, sob. e nº 8.779, data de 22/04/1981, comprobatória do falecimento do doador e usufrutuário, senhor PAULO DE BARROS WHITAKER, e conseqüentemente, da não terminação do ônus, ficando portanto cancelado e considerado inexistente o usufruto para todos os efeitos e fins de direito, constante da R-4 da Matrícula nº 1.738. O referido é verdade e dou fé. Cacenda, 08 de junho de 1981. O Oficial Interino *Alvin de Almeida* (Alvin de Almeida).

Oficial	CR\$ 300,00	Selado por verbo N.º 05603/609 de 27/06/81
Estado	60,00	
Carteira	45,00	

R-6-M1.738-PROT. Nº 22.760 (em 14/5/93) - TRANSMITENTE O Nupólio de MARCELLO DE LIMA SILVA, falecido em 24 de novembro de 1991, que foi casado com Maria Ilidia Whitaker de Lima Silva. - ADQUIRENTES - 1) - GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA, brasileiro, engenheiro, agrônomo, portador do RG.nº 4.988.106 e do CIC. nº 052.403.158-41, casado com Maria Aparecida Gonzaga de Lima Silva.

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

12366-1-AA 047402



Página: 0003/0005

CÓPIA

LIVRO N.º 2 - G - REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL - - - A N O 1993

continuação...

(Silva) residentes em Mococa(sp), à Praça Marechal Deodoro nº170;-
2) -- CRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA DE CARLI, brasileira, do lar, -
portadora do RG.nº 4.988.016 e do CIC.nº 055.966.988-71, casada
com Bruno de Carli, residentes em São Paulo., Capital, à AV. Higienopó
lis nº 583, 1º andar; -- 3) -- ISABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRÁTOLA, -
brasileira, zootecnista, portadora do RG.nº 12.941.043 e do CIC.nº
055.966.998-45, casada com Sylvio Prátola Neto, residentes em Espi-
rito Santo do Pinhal(sp), à praça Santos Antonio nº150. -- TÍTULO -- Partilha (Sentença de 29/09/1992). -- FORMA DO TÍTULO -- Formal de partilha de
24 de novembro de 1992, extraído dos autos de inventário Proc.nº
1.445/91, processado perante o Juiz de Direito de Vera Única de co-
marca de Mococa (sp) e respectivo Certório Judicial, assinado pelo
MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Marques Vieira. -- VALOR -- CR\$ 6.000.000,
00 (Seis milhões de cruzeiros). -- O presente pagamento refere-se a
na parte inventariada de um terço (1/3) da metade do imóvel e obje-
to desta matrícula havido através do registro nº 02, avaliada dita
parte ideal por CR\$6.000.000,00, cabendo a cada herdeiro acima qua-
lificados, perante parte ideal de um terço (1/3) da parte ideal in-
ventariada, no valor de CR\$ 2.000.000,00. -- Referido imóvel en-
contra-se cadastrado no INCRA. -- sob.nº 620.224.001.783-0 em área ma-
ior em nome de Iriz Figueiredo Bravo Caldeira, totalizando 2938,5 ha
em mód. ruralis 112,97. mód. rural-18,8 -- em mód. fiscais 96,41 mód. --
fiscal 22. -- exercício de 1992 valor venal de terra nas tributado
na totalidade é de CR\$ 1.457.542.003,00 de área cadastrada, valor
venal esse atualizado pelo UFESP. corresponde a CR\$ 4.214.638.574,
01, sendo que a parte dos herdeiros no valor atualizado pelo --
UFES P. perfazem um total de CR\$ 7.024.197,622. -- CONDICÕES -- As de
mais condições constantes do título. -- O referido é verdade e dou-
fé. -- Mococa, 17 de junho de 1993. -- Eu, Alvin de
Almeida Oficial de tabelião e subscreevi.

AV = 7 = M = 1.738 - Erro Evidente
Protocolado em 11/07/2017 - Protocolo nº 63.926
Em 04 de agosto de 2017

Nos termos do requerimento datado de 1º de junho de 2017, instruído com o Formal de Partilha
de 24 de novembro de 1992, expedido nos autos nº 1.445/91 de inventário dos bens deixados pelo
falecimento de **MARCELLO DE LIMA SILVA**, brasileiro, casado, médico e produtor rural, RG
nº 1.206.196, CPF/MF nº 014.859.548-00, residente e domiciliado na Fazenda Itaquara, em
Tapiratiba/SP, procede-se esta averbação para constar que, diferentemente do que consta no R-6
reito, quando de seu óbito, coube: a) em pagamento de meação, parte ideal de 1/12 (um doze avos)
do imóvel integrante desta matrícula, à viúva **MARIA ILÍDIA WHITAKER DE LIMA SILVA**,
brasileira, produtora rural, RG nº 2.036.717, CPF/MF nº 719.626.548-34, residente e domiciliada
na Praça Marechal Deodoro, nº 170, em Mococa/SP e b) em pagamento de herança, parte ideal de
1/12 (um doze avos) do imóvel integrante desta matrícula, aos herdeiros filhos: 1) **GUILHERME**
WHITAKER DE LIMA SILVA, brasileiro, engenheiro agrônomo, RG nº 4.988.166, CPF/MF

Segue ficha 01..

OT. nº 29.829/90
Esp. 106.18/10
Car. 28.745/00
Gols. No. 08/05/12-188-

5
4
3
2
1

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 941517A.



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
1.738

FOLHA
01

JULIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA - OFICIALA

CNS - CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA N.º 120981

(continuação da M-1.738, livro 20, fl. 46 verso)

nº 052.403.158-41, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com MARIA APARECIDA GIANNETTI GONZAGA DE LIMA SILVA, brasileira, zootecnista, RG nº 15.780.127-5 SSP/SP, CPF/MF nº 263.311.238-22, residentes e domiciliados na Praça Marechal Deodoro, nº 170, em Mooca/SP; II) CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA DE CARLI, brasileira, do lar, RG nº 4.988.016, CPF/MF nº 055.966.988-73, casada sob o regime da separação convencional de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, conforme Escritura Pública de Pacto Antenuptial registrada sob o nº 5.886, Livro 3 Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, com BRUNO DE CARLI, brasileiro, engenheiro e administrador, RG nº 5.076.416-0 SSP/SP, CPF/MF nº 941.372.268-49, residentes e domiciliados na Avenida Higienópolis, nº 683, 1º andar, em São Paulo/SP; e III) IZABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRÁTOLA, brasileira, zootecnista, RG nº 12.941.043, CPF/MF nº 055.966.998-45, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77 com SYLVIO PRÁTOLA NETO, brasileiro, médico veterinário, RG nº 15.519.232-2 SSP/SP, CPF/MF nº 116.438.318-36, residentes e domiciliados na Praça Santo Antônio, nº 150, em Espírito Santo do Pinhal/SP. Cada herdeiro filho recebeu parte igual de 1/36 (um trinta e seis avos) do imóvel. Escrevente autorizada, *[Assinatura]* Júlia Poli.

Oficial, *[Assinatura]* JÚLIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA.

AV = 8 = M = 1.738 - Indisponibilidade

Prenotado em 20/10/2017 - Protocolo nº 64.825

Em 17 de novembro de 2017

Nos termos do Comunicado Protocolo nº 201710.1917.00386049-1A-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 de GUILBERME WHITAKER DE LIMA SILVA, CPF/MF nº 052.403.158-41. 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 = 9 = M = 1.738 - Cancelamento de indisponibilidade

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

Em 22 de maio 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-08 desta matrícula. Escrevente autorizada, *[Assinatura]* Maria Laura de Assis.

Escrevente Substituto, *[Assinatura]* FERNANDO CÉSAR DOMINGOS MARCELLI.

Controle:



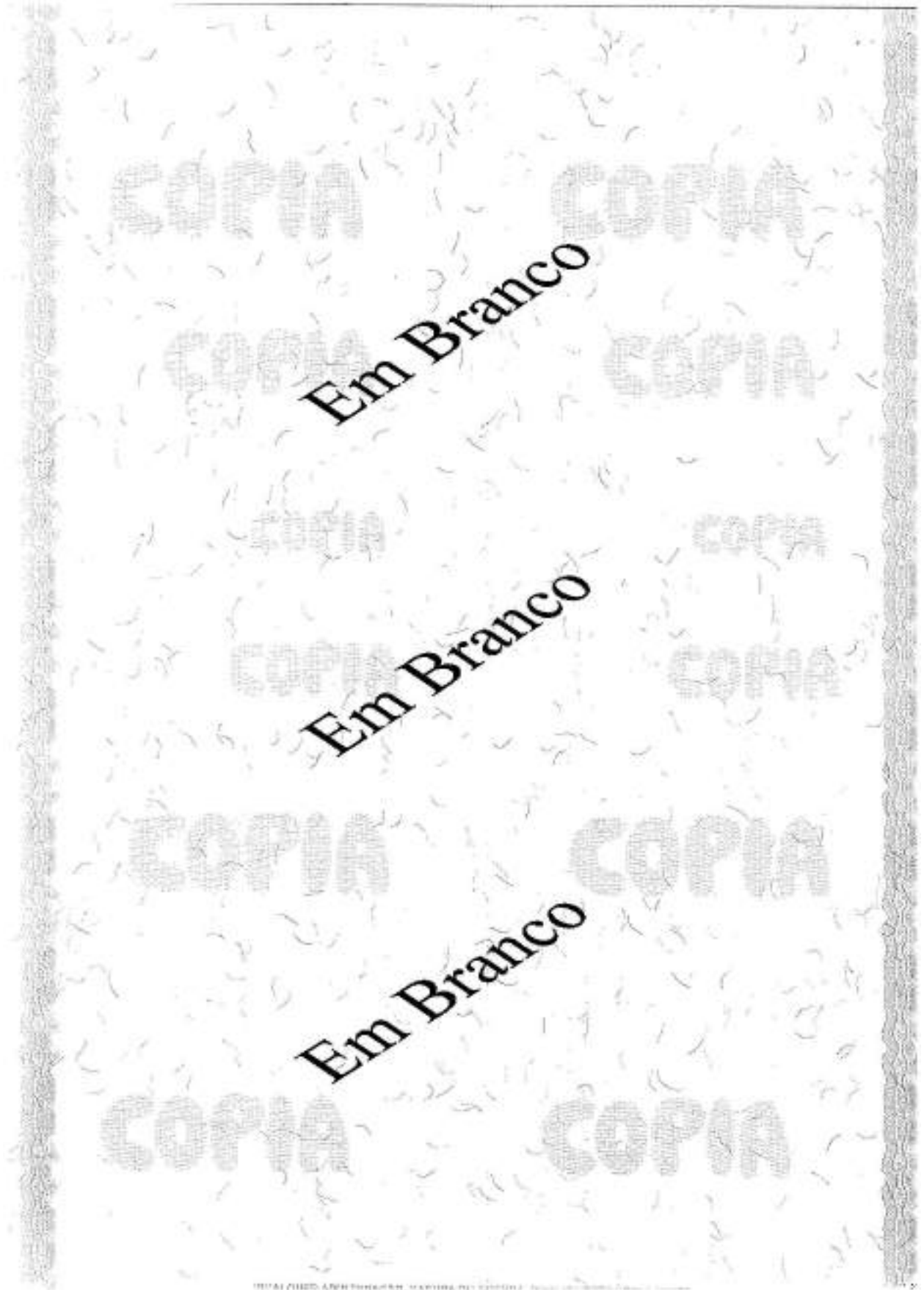
Página: 0005/0005

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

CERTIFICO que apresente foilextraída em inteiro teor, da matrícula nº: 1738, 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. Caconde-SP, 17 de maio de 2018. ESCRIVENTE.

[Assinatura]
FLÁVIA DE OLIVEIRA





Solicitante: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Proprietário: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Tipo: Imóvel Urbano - Apartamento

Laudo Técnico Nº 20 7075

**Endereço: Rua Maranhão, 569 – Apto 02 – Edifício Cambuí - Consolação –
São Paulo – SP.**



INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Guilherme Whitaker de Lima Silva
--------------------	----------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Rua Maranhão, 569 – Apto 02 – Edifício Cambuí - Consolação – São Paulo – SP.
Tipo:	Apartamento
Uso:	Urbano
Área Total:	478,225 m ²
Área Útil	342,72 m ²
Proprietário:	Guilherme Whitaker de Lima Silva
Finalidade:	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado – Valor de Liquidação Forçada
Data base:	Dezembro/2019

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 84.664 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

VALORES APURADOS

VALOR DE MERCADO – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VM = R\$ 4.710.000,00 (quatro milhões, setecentos e dez mil reais)

VLF = R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos 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 comparativo direto de dados de mercado”** para a definição dos valores, onde determinamos o valor do Apartamento.

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.”

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: 7% - 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.

Apartamento:

Item	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Apartamento	342,72	13.747,64	4.711.590,81
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			4.711.590,81
Valor de Liquidação Forçada		0,70	3.298.113,56

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

Comparativo	Fator Fonte	Área (m ²)	Oferta (R\$)	Benefitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m ²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	446,00	8.000.000,00	-	16.143,50	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16.143,50
2	0,90	470,00	7.000.000,00	-	13.404,26	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	13.404,26
3	0,90	454,00	7.000.000,00	-	13.876,65	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	13.876,65
4	0,90	475,00	6.500.000,00	-	12.315,79	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12.315,79
5	0,90	450,00	6.499.000,00	-	12.998,00	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12.998,00

Tratamento Estatístico			
Nº Elementos: 5	Nº Elementos Saneados: 5	Valor do Imóvel	
Somatório 68.738,23	Soma Saneada: 68.738,19	Apartamento 342,72	
Média: 13.747,65	Média Saneada: 13.747,64	Unitário Homogeneizado: 13.747,64	
Limite Inferior: 9.623,35	Desvio Padrão: 1.456,61	Unitário Adotado: 13.747,64	
Limite Superior: 17.871,94	t. student 1,5332	Valor do Terreno: R\$ 4.711.590,81	
Intervalo de Confiabilidade Inferior 12.748,89 -7%	Intervalo de Confiabilidade Superior 14.746,39 7%	Valor de Mercado	
		R\$ 4.711.600,00	

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\$ 4.710.000,00 (quatro milhões, setecentos e dez mil reais)

VLf = R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos 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, 15 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780

COMPARATIVOS

Comp1 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-446m2-venda-RS8000000-id-1510095481/?_vt=rnk_gz:rescore_default

446m² - R\$ 8.000.000

COELHO DA FONSECA UNIDADE PACAEMBU (11) 3677-5000



Comp2 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-470m2-venda-RS7000000-id-2470369294/?_vt=rnk_gz:rescore_default

470m² - R\$ 7.000.000

SPECIAL PROPERTIES CONSULTORIA DE IMOVEIS EIRELI - (11) 96316-0676 –



Comp3 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-454m2-venda-RS7000000-id-1869835478/?_vt=rnk_gz:rescore_default

454m²- R\$ 7.000.000

Terra Lima Imóveis - (11) 3628-4128 (11) 94518-0118



Comp4 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-475m2-venda-RS6500000-id-2457817434/?_vt=rnk_gz:rescore_default

475m² - R\$ 6.500.000

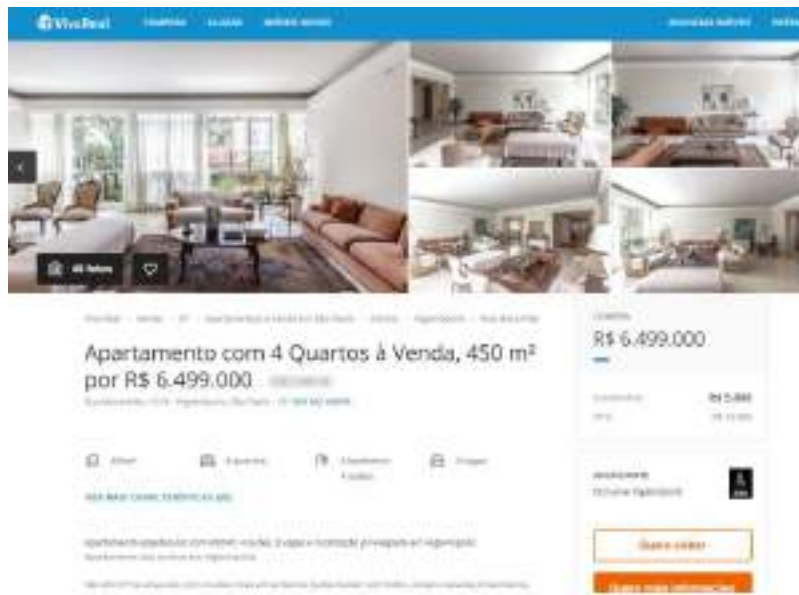
Sh Prime Imóveis - (11) 4750-2725 (11) 97652-0442



Comp5 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-450m2-venda-RS6499000-id-2433034086/?_vt=rnk_gz:rescore_default

450m² - R\$ 6.499.000

Exclusive Higienópolis - (11) 2508-3662 (11) 98607-4931



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

Matrícula

84.664

Ficha

01

São Paulo,

12 de dezembro de 2007

IMÓVEL: Apartamento n.º 02, localizado no 2.º andar ou 3.º pavimento do EDIFÍCIO CAMBUÍ, situado na Rua Maranhão, n.º 569, no 7.º Subdistrito - Consolação, com área útil de 342,720m², área de 135,505m², nas partes de uso comum do edifício, somando a área total de 478,225m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 92,280m², no terreno, bem como o coeficiente de participação de 0,08788572 avos nas coisas de propriedade e uso comum.

CONTRIBUINTE: 011.101.0196-1.

PROPRIETÁRIOS: **JOÃO CARLOS DA SILVA PINTO**, brasileiro, engenheiro agrônomo, RG 814.143, CPF 002.541.268-04, casado sob o regime da comunhão de bens, aos 27/06/1961, com **ALDA DA SILVA PINTO**, brasileira, do lar, RG 1.258.758/SSP-SP, CPF 147.711.228-65, casados, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Maranhão, n.º 569, apartamento n.º 02.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 88.008 de 13/11/1972, deste Registro de Imóveis.

MARCO ANTÔNIO VIOLIN
Oficial Substituto

R. 1 / 84664 *venda e compra*

Em 12 de dezembro de 2007 - Prot. 207.168 (27/11/07)

Pelo instrumento particular datado de 22 de novembro de 2007, com força de escritura pública, os proprietários **JOÃO CARLOS DA SILVA PINTO**, RG 814.143/SSP-SP e sua mulher **ALDA DA SILVA PINTO**, já qualificada, transmitiram por venda feita a **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA**, brasileiro, engenheiro agrônomo, RG 4.988.106/SSP-SP, CPF 052.403.158-41, e sua mulher **MARIA APARECIDA GIANNETTI GONZAGA DE LIMA SILVA**, brasileira, zootecnista, RG 15.780.127-5/SSP-SP, CPF 263.311.238-22, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Moxos, neste Estado, na rua Leonidas Horta Macedo, n.º 417, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 750.000,00, satisfeito do seguinte modo: R\$ 150.000,00 com recursos próprios; e R\$ 600.000,00, financiados pelo BANCO BRADESCO S/A. Valor atribuído pela PMSP: R\$ 769.467,00.

MARCO ANTÔNIO VIOLIN
Oficial Substituto

Continua no verso

Matrícula
84.664

Ficha
01

Verso


R. 2 / 84664 *alienação fiduciária*
Em 12 de dezembro de 2007 - Prot. 207.168 (27/11/07)

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R. 1, os proprietários **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA** e sua mulher **MARIA APARECIDA GIANNETTI GONZAGA DE LIMA SILVA**, já qualificados, alienaram em caráter fiduciário ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, neste Estado, na Cidade de Deus, o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 600.000,00, que será paga no prazo de 240 meses, em prestações mensais e sucessivas, a primeira vincenda em 22/12/2007 no valor de R\$ 8.582,59. Sistema de Amortização: SAC. Razão de Decréscimo mensal (RDM): R\$ 23,72. JUROS: à taxa nominal de 11,39% ao ano e efetiva de 12,00% ao ano. Avaliação do imóvel: R\$ 765.000,00. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam do aludido instrumento arquivado neste Registro.


MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Av. 03 / 84.664 *indisponibilidade*
Em 27 de outubro de 2017 - Prot. 310.772 (20/10/2017)

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 201710.1917.00356049-JA-430, disponibilizado aos 19 de outubro de 2017, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00005977820155020028; Data e Hora: 19/10/2017 às 17:02:31; Emissor da Ordem: Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região, Tribunal Superior do Trabalho, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens e direitos de **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA**, CPF 052.403.158-41.


TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada

Av. 04 / 84.664 *cancelamento da indisponibilidade*
Em 06 de março de 2018 - Prot. 313.947 (22/02/2018)

Pelo protocolo do cancelamento de indisponibilidade n. 201802.2115.00452101-TA-180, disponibilizado aos 21 de fevereiro de 2018, na Central de Indisponibilidade, Processo n.

(continua na ficha 02)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula
84.664

Ficha
02

São Paulo, 06 de março de 2018

00005977820155020028; Data e Hora: 21/02/2018 às 15:29:49; Emissor da Ordem: Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região, Tribunal Superior do Trabalho, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da indisponibilidade dos bens e direitos de **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA**, CPF 052.403.158-41, averbada sob n. 03 nesta matrícula.



TAIRINE LIMA PÉREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada

Solicitante: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Proprietário: Guilherme Whitaker de Lima Silva

Tipo: Imóvel Urbano - Apartamento

Laudo Técnico Nº 20 7077

Endereço: Rua Itacolomi – Apto 07 –Consolação – São Paulo – SP.



INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	Guilherme Whitaker de Lima Silva
--------------------	----------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Rua Itacolomi – Apto 07 – Consolação – São Paulo – SP.
Tipo:	Apartamento
Uso:	Urbano
Área Total:	328,20 m ²
Área Útil	218,40 m ²
Proprietário:	Guilherme Whitaker de Lima Silva
Finalidade:	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado – Valor de Liquidação Forçada
Data base:	Dezembro/2019

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 396 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

VALORES APURADOS
VALOR DE MERCADO – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VM = R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)

VLF = R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem 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 comparativo direto de dados de mercado”** para a definição dos valores, onde determinamos o valor do Apartamento.

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.”

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: 7% - 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.

Apartamento:

Item	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Apartamento	218,40	13.747,64	3.002.484,34
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			3.002.484,34
Valor de Liquidação Forçada		0,70	2.101.739,04

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	446,00	8.000.000,00	-	16.143,50	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16.143,50
2	0,90	470,00	7.000.000,00	-	13.404,26	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	13.404,26
3	0,90	454,00	7.000.000,00	-	13.876,65	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	13.876,65
4	0,90	475,00	6.500.000,00	-	12.315,79	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12.315,79
5	0,90	450,00	6.499.000,00	-	12.998,00	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12.998,00

Tratamento Estatístico

Nº Elementos: 5	Nº Elementos Saneados: 5	Valor do Imóvel
Somatório 68.738,23	Soma Saneada: 68.738,19	Apartamento Unitário 218,40
Média: 13.747,65	Média Saneada: 13.747,64	Homogeneizado: 13.747,64
Limite Inferior: 9.623,35	Desvio Padrão: 1.456,61	Unitário Adotado: 13.747,64
Limite Superior: 17.871,94	t. student 1,5332	R\$
	Intervalo de Confiabilidade Inferior 12.748,89 -7%	Valor do Terreno: 3.002.484,34
	Intervalo de Confiabilidade Superior 14.746,39 7%	
		Valor de Mercado
		R\$ 3.002.500,00

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\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)****VLF = R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem 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, 15 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780

COMPARATIVOS

Comp1 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-446m2-venda-RS8000000-id-1510095481/?_vt=rnk_gz:rescore_default

446m² - R\$ 8.000.000

COELHO DA FONSECA UNIDADE PACAEMBU (11) 3677-5000



Comp2 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-470m2-venda-RS7000000-id-2470369294/?_vt=rnk_gz:rescore_default

470m² - R\$ 7.000.000

SPECIAL PROPERTIES CONSULTORIA DE IMOVEIS EIRELI - (11) 96316-0676 –



Comp3 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-454m2-venda-RS7000000-id-1869835478/?_vt=rnk_gz:rescore_default

454m²- R\$ 7.000.000

Terra Lima Imóveis - (11) 3628-4128 (11) 94518-0118



Comp4 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-475m2-venda-RS6500000-id-2457817434/?_vt=rnk_gz:rescore_default

475m² - R\$ 6.500.000

Sh Prime Imóveis - (11) 4750-2725 (11) 97652-0442



Comp5 https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-450m2-venda-RS6499000-id-2433034086/?_vt=rnk_gz:rescore_default

450m² - R\$ 6.499.000

Exclusive Higienópolis - (11) 2508-3662 (11) 98607-4931



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 396 ficha: 1

5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 19 de Janeiro de 1976

Imóvel: O apartamento 7 no 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Inagá, sito à Rua Itacolomi 300, no 7º subdistrito - Consolação, com a área total construída de 328,20m²., sendo 218,40m². de área útil e 109,80m². de área comum, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 5,882353% ou seja 59,393824m²., e duas vagas sob nºs 7 e 7-1, na paragem do edifício. O terreno encerra a área de 1.009,695m²., e mede 18,00m. mais ou menos de frente, para a rua Itacolomi, por 45,00m. da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, por onde confronta com Nana Pereira do Valle, daí deflete em ângulo reto de 90º a direita de quem olha para os fundos do imóvel, em linha reta pela extensão de 1,00m., onde confronta com Joaquim Salles, daí deflete a esquerda, também em ângulo reto de 90º pela extensão de 17,70m. confrontando com Joaquim Salles, daí deflete a direita em ângulo reto de 90º pela extensão de 5,35m., confinando com o mesmo Joaquim Salles, e de onde em ângulo reto de 90º deflete a direita pela extensão de 0,20m., onde igualmente digo 0,20m., daí deflete a esquerda pela extensão de 6,00m., confinando ainda, com Joaquim Salles, de onde deflete ainda em ângulo reto a direita na extensão de 17,50m., pelos quais confronta com José Joaquim de Faria, daí deflete a direita pela extensão de 4,25m., onde confina com Carlos de Souza Queiroz, de onde deflete a esquerda em ângulo reto, pela extensão de 45,00m., até atingir a linha de frente para a rua Itacolomi, onde confina também com Carlos de Souza Queiroz. **Proprietária:** MARIA DA PENHA NETTO ALVES BARRETO, que também se assina MARIA DA PENHA NETTO BARRETO, brasileira, proprietária, desquitada, CIO, número 494.687.908, domiciliada nesta Capital. **Registro Anterior:** transcrição 101.460, deste Cartório. O oficial *[assinatura]* (ulda. geral)

matrícula	ficha
396	1ª voto

R. 1 N. 396, em 19 de Janeiro de 1976. (VENDA E COMPRA)
O imóvel foi vendido a BIRD CLEMENTE, brasileiro, desquitado, proprietário, CJC. 031.834.678, domiciliado nesta Capital, pelo valor de R\$.530.000,00, por escritura de 18 de dezembro de 1975, do 26º Cartório de Notas desta Capital. Registrado pela escrevente autorizada, Luiza G. Enjorge.

R 2 N 396, em 17 de março de 1976. (PROMESSA DE VENDA E COMPRA)
Por escritura de 19 de fevereiro de 1976, do 26º Cartório de Notas desta Capital, L8 479 fls 114, o imóvel retro descrito (contribuinte: 016.006.9284), foi pelo comprador, prometido à venda, a CARLOS SCHNEIDER, brasileiro, engenheiro, casado no regime da comunhão de bens com DINA SCHNEIDER, domiciliado nesta Capital (CPF. nº - - - 081.527.228), pelo valor de R\$1.300.000,00, do qual foi pago a quantia de R\$400.000,00 e o saldo será pago em 6 prestações mensais e sucessivas de R\$150.000,00 cada uma, sem juros, vencendo-se a 1ª, em 19 de março de 1976, e o presente é irrevogável e irrevogável.- Registrado pela escrevente autorizada, Hina

R.3 N.396, em 23 de setembro de 1976 (VENDA E COMPRA)
Pela escritura de 23 de setembro de 1976 do 25º Cartório de Notas desta Capital, Lv.361, fls.151, o proprietário - BIRD CLEMENTE, já qualificado, vende o imóvel a MARCELO DE LIMA SILVA, da indústria e sua mulher MARIÁ ILIBIA WHITAKER DE LIMA SILVA, professora, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, domiciliados na cidade de Tapiratã, neste Estado, cjc.014.859.548 e RG.1.206.196 e cjc.719.626.548 RG.2.036.717, respectivamente, pelo valor de R\$1.600.000,00 com anuência de Carlos Schneider, engenheiro e sua mulher - Dina Schneider. Albino
A escrevente autorizada Albino vide fichas

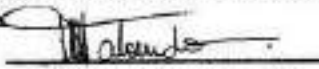
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCA20700210210. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 941517A.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 de São Paulo

matrícula **396** fls. **2** São Paulo, 23 de setembro de 1976

(continuação da ficha 1.ª)

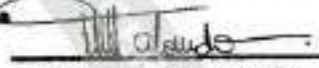
Av. 4 N. 396, em 23 de setembro de 1.976 (CANC. DO COMPR. DE V/C) CERTIFICO que fica cancelado o R.2 desta matrícula, em virtude da venda definitiva R.3, por indicação de Carlos Schneider e sua mulher. O referido é verdade e dou fé.

A escrevente autorizada 

 diva helena salomão

R.5 M.396, em 23 de setembro de 1.976 (HIPOTECA)

Pela escritura de 20 de setembro de 1.976 do 25º Cartório de Notas desta Capital, Lv.361, fls.151, os compradores Marcelo de Lima Silva e sua mulher, já qualificados, dão o imóvel em hipoteca à CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., com sede nesta Capital, C&C.43.073.394/0001, para garantia da dívida de R\$974.100,00 que será paga em 15 anos, por meio de 180 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de R\$12.941,78, vencendo-se a 1ª em 19 de outubro de 1.976 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com juros de 12% a.a. pela T.P. e multa de 10% em caso judicial.

A escrevente autorizada 

 diva helena salomão

Av. 6 - M. 396, em 12 de Dezembro de 1985

RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA HIPOTECÁRIA

Pelo instrumento particular datado de 23 de junho de 1985, com força de escritura pública, nos termos do art. 61, § 5º da lei 4380/64, do art. 1º da lei 5049/66, a CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, com sede nesta Capital, à Rua XV de Novembro, 111, C.G.C. 43.073.394/0001-10, como credora, e MARCELLO DE LIMA SILVA, brasileiro, industrial, R.G. 1.206.196-SP, CIC 014.859.548-00, e sua mulher MARIA ILIDIA WHITAKER DE LIMA SILVA, brasileira, assistente de diretoria, R.G. ----

(CONTINUA NO VERSO)

matrícula	folha
396	2
verso	
<p>2.036.717-SP, CIC 719.626.548-34, casados pelo regime da --- comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domici- liados à Fazenda Itaiquara-Tapiratiba-SP, como devedores, -- alteraram os critérios que regulam o financiamento do Sistema Hipotecário, para que o mesmo passe doravante a ser enquadra- do no Sistema Financeiro da Habitação. O mútuo, já devidamen- te atualizado, importa em 28 de junho de 1985, a \$ ----- 148.968.278,00, equivalentes a 4.360,03397 UFCs, e será pago através de 75 prestações remanescentes mensais e sucessivas, no valor inicial de \$ 3.385.778,00, com juros a taxa nominal de 10% ao ano, e efetiva de 10,472% ao ano, vencendo-se a 1ª prestação em 28 de julho de 1985, seus acessórios e a razão- de progressão serão reajustados em consonância com o Plano - de Equivalência Salarial no 2º mês subseqüente, a data da -- vigência do aumento salarial da categoria profissional do -- devedor. Multa de 10% em caso judicial. Ficando ratificado - nos demais termos e condições o instrumento que deu origem ao R. 5, desta matrícula. Averbado por, <i>Sergio A. M. Lopes</i> Esc. Averbado</p>	
<p>Av. 7 - M. 396, em 30 de Agosto de 1991</p> <p>Do instrumento particular datado de 15/07/1991 e da Ata da - Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 28/12/1983, re- gistrada sob nº 908,590, em 15/03/1990, na Junta Comarcial -- do Estado de São Paulo, consoante certidão nº 5445/90, expe- dida aos 14/05/1990, pela mesma Junta, verifica-se que a cre- dora hipotecária CEESP- CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAU- LO S/A, teve sua denominação social alterada para NOSSA CAI- XA-NOSSO BANCO S/A.</p> <p><i>Sergio A. M. Lopes</i> Escrivão Habilitado</p> <p><i>Rinaldo José de Almeida</i> Adv. Substituto</p>	
<p>.....</p> <p>(CONTINUA NA FICHA 03)</p>	

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 941517A.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula: 396
GERAL
ficha: 03

São Paulo, 30 de Agosto de 1991

continuação da ficha 2ªª.

Av. 8 - M. 396, em 30 de Agosto de 1991

Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 5, bem como a re negociação da dívida hipotecária averbada sob nº 6, nesta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora NOSSA CAIXA-NOSSO BANCO S/A, já qualificada, nos termos do instrumento particular datado de 15/07/1991.

Sergio M. M. Lopes
SERGIO M. M. LOPES
Escrivão Habilitado

Rinaldo José Montalvão
RINALDO JOSÉ MONTALVÃO
Oficial Substituto

Av. 9 - M. 396, em 03 de Junho de 1993

Do aviso recibo de imposto predial expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, referente ao exercício de 1993, consta que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado através do contribuinte nº 010.008.0204-3.

Sergio M. M. Lopes
SERGIO M. M. LOPES
Escrivão Habilitado

Rinaldo José Montalvão
RINALDO JOSÉ MONTALVÃO
Oficial Substituto

R. 10 - M. 396, em 03 de Junho de 1993

Do Formal de Partilha expedido aos 24/11/1992, pelo Juízo - de Direito da Vara Única da Comarca de Mococa, deste Estado extraído dos autos nº 1445/91 de inventário dos bens deixados por falecimento de MARCELO DE LIMA SILVA ou MARCELLO DE LIMA SILVA, o qual era inscrito no CPF/MF sob nº..... 014.859.548-00, cujo óbito ocorreu aos 24/11/1991, no estado civil de casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, com MARIA ILIDIA WHITAKER DE LIMA SILVA, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em Cr\$ 118.635.000,00 (cento e dezoto milhões, seiscentos e trinta e cinco mil cruzeiros), foi PARTILHADO a viúva-moira MARIA ILIDIA WHITAKER DE LIMA SILVA, brasileira, produtora rural, RG 2.036.717, CIC 719.626.548-34, residente e domiciliada na Cidade de Mococa, neste Estado, e Praça Marechal Deodoro, 170, e aos herdeiros filhos: 1) GUI LHERME WHITAKER DE LIMA SILVA, brasileiro, engenheiro agrônomo, RG 4.988.106, CIC 052.403.158-41, casado sob o regime
(CONTINUA NO VERSO)

matrícula


396


ficha

03

verso


da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com MARIA APARECIDA GIANNOTTI GONZAGA DE LIMA SILVA, zootecnista, Brasileira, residentes e domiciliados na Cidade de Mococa, deste Estado, a Praça Marechal Deodoro, 170; 2) CHRISTINA WHITAKER DE LIMA SILVA DE CARLI, brasileira, do lar, RG 4.988.016, CIC 055.966.988-73, casada sob o regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 5886, no livro 3 de Registro Auxiliar, no 100 Cartório de Registro de Imóveis de Capital, com BRUNO DE CARLI, engenheiro, brasileiro, RG 5.076.416, residentes e domiciliados nesta Capital, a Avenida Higienópolis, 683, 1º andar, e 3) IZABEL WHITAKER DE LIMA SILVA PRATOLA, brasileira, zootecnista, RG 12.941.043, CIC 055.966.998-45, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com SYLVIO PRATOLA NETO, agricultor, brasileiro, residentes e domiciliados na Cidade de Espírito Santo do Pinhal, neste Estado, a Praça Santo Antonio, 150, na PROPORÇÃO de 50% a viúva-mesira, e 1/3 de 50% a cada um dos herdeiros filhos.


SERGIO A. M. LOPES
Escrevente Habilitado


RINALDO JOSE MONTALEBANO
Oficial Interno

Av. 11 / 396 *indisponibilidade*
Em 27 de outubro de 2017 - Prot. 310.772 (20/10/2017)

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 201710.1917.00386049-IA-430, disponibilizado aos 19 de outubro de 2017, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00005977820155020028; Data e Hora: 19/10/2017 às 17:02:31; Emissor da Ordem: Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Tribunal Superior do Trabalho, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA**, CPF 052.403.158-41.


TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada

Av. 12 / 396 *cancelamento da indisponibilidade*
Em 06 de março de 2018 - Prot. 313.947 (22/02/2018)

Pelo protocolo do cancelamento de indisponibilidade n. 201802.2115.00452101-TA-180, disponibilizado aos 21 de fevereiro de 2018, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00005977820155020028; Data e Hora: 21/02/2018 às 15:29:49; Emissor da Ordem:

(continua na ficha 04)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.ª OFICIAL DE REGISTRO DE BENS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula
396

Ficha
04

São Paulo, 06 de março de 2018

Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Tribunal Superior do Trabalho, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da indisponibilidade dos bens e direitos de GUILHERME WHITAKER DE LIMA SILVA, CPF 052.403.158-41, averbada sob n. 11 nesta matrícula.


TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada

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 941517A.

Solicitante: Guilherme Whitaker de Lima e Silva

Proprietário: Guilherme Whitaker de Lima e Silva

Tipo: Patrimônio do Produtor Rural

Laudo de Avaliação Nº 20 7078



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	5
3. METODOLOGIA UTILIZADA	6
4. AVALIAÇÃO DOS BENS	8
5. RELAÇÃO DOS ATIVOS AVALIADOS	9
6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO	10
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	11
8. ENCERRAMENTO	13

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Guilherme Whitaker de Lima e Silva
---------------------	------------------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo:	Patrimônio do Produtor Rural
Proprietário:	Guilherme Whitaker de Lima e Silva
Objetivo:	Valor Patrimonial
Finalidade	Avaliação Patrimonial - Recuperação Judicial
Data base:	31 de dezembro de 2019

A **ACTUAL INTELIGÊNCIA** se responsabiliza pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações que venha a conhecer por ocasião da execução dos serviços.

Salienta-se que os valores e resultados desta avaliação devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

Este Relatório e seus anexos contém o detalhamento do serviço executado, bem como a metodologia, premissas adotadas, ressalvas e relação dos bens com seus respectivos valores de reposição e mercado.

1.1. OBJETIVO

De acordo com a solicitação de V.Sas. e como resultado do serviço prestado, apresentamos a seguir o cálculo dos Patrimônios Líquidos de determinados bens para a data-base de **31 de dezembro de 2019**, de propriedade do Produtor Rural **GUILHERME WHITAKER DE LIMA E SILVA**, para os fins do art. 53 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (Recuperação Judicial).

Entendemos que o propósito deste trabalho é fornecer o valor patrimonial, para fins de suporte do laudo econômico-financeiro nos **planos de recuperação judicial**. Nenhum outro objetivo pode ser subentendido ou inferido, bem como, este documento é para uso restrito da finalidade descrita acima. Os valores estão submetidos às condições do mercado específico de cada bem ou grupo de bens, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação.

Declaramos que a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliando, quer através de seus sócios ou empregados, não tendo, portanto, quaisquer interesses pessoal ou financeiro nos ativos em análise.

2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia consultiva, atendendo conceituadas companhias em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas as atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Nossos clientes atendidos mais recentemente são:

- **IOCHP-MAXION**
- **VOITH MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**
- **FRAPORT BRASIL**
- **UNIMED SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
- **GRUPO NAGUMO SUPERMERCADOS**
- **GJP HOTEIS E RESORTS**
- **SAFRAN CABIN BRAZIL**
- **MELHORAMENTOS FLORESTAL**
- **LAVORO AGROCOMERCIAL**
- **FUJI FILM**

3. METODOLOGIA UTILIZADA

3.1. CRITÉRIOS TÉCNICOS

Com a promulgação da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que revogou a antiga lei de falências (decreto-lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945), a entidade deve apresentar um plano de recuperação contendo, laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

Os critérios utilizados para elaboração deste relatório estão presentes nas seguintes normas:

- NBR 14.653 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais
- NBR 14.653 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos
- NBR 14.653 – Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas, Equipamentos e Instalações

3.2. FUNDAMENTAÇÃO

Segundo as diretrizes da norma NBR 14653: Avaliação de bens, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e estudos publicados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, durante a vistoria física dos bens, os mesmos foram caracterizados conforme as respectivas informações.

A metodologia utilizada é derivada dos princípios contábeis geralmente aceitos, no qual as demonstrações financeiras são preparadas com base no princípio do custo histórico, ou custo de aquisição. O valor contábil dos ativos de uma empresa menos o valor contábil de seus passivos é igual ao valor de seu patrimônio líquido.

3.2.1 Determinação dos Valores

Para os bens produzidos e comercializados normalmente no mercado, os valores e custos foram calculados pelo Método Comparativo direto de dados de mercado, conforme:

**Comparativo
direto de
mercado**

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

No método comparativo direto de dados de mercado, as características diferentes foram tratadas por critérios fundamentados, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais, estruturas construtivas e itens opcionais.

Comparativo de custo direto *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”*

Quantificação do custo *“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”*

3.2.2 Valores estabelecidos no laudo

O **Valor de reprodução ou reposição**, foi determinado através de pesquisa efetuada junto a fornecedores nacionais e estrangeiros, representantes comerciais, fabricantes e revendedores ou ainda através de consultas ao nosso banco de dados.

O **Valor de reprodução ou reposição** é o máximo valor que um bem poderá ter, quando adquirido diretamente do fabricante, revendedor, representante comercial ou ainda quando projetado e fabricado para uma finalidade específica. É o referencial inicial para determinar todo e qualquer valor para o qual se proponha a avaliação.

3.2.3 Determinação do valor de mercado

O **Valor de Mercado** é representado pelo custo de reprodução, menos a depreciação física decorrente do desgaste relativo ao uso, idade, quebra, regime de trabalho, manutenção, vida útil ou quaisquer agentes externos, bem como a obsolescência tecnológica.

Valor de mercado *“Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra”*

* O estado de conservação do bem afeta o resultado da avaliação, para estes casos o Fator de depreciação foi ajustado em função do estado operacional.

4. AVALIAÇÃO DOS BENS

Para o desenvolvimento dos estudos a **CONTRATANTE** disponibilizou os arquivos e documentos necessários para coleta de informações e análise dos dados. A caracterização destes bens para avaliação exigiu um minucioso levantamento técnico, para uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

4.1. PLANEJAMENTO

- Identificação dos bens a serem avaliados, listados pela solicitante;
- Familiarização da equipe avaliadora com os bens e sua natureza;

3.2. ANÁLISE DOS DADOS

Para coleta de informações, foram feitas consultas nas áreas de interesse, onde foram tratadas questões de ordem técnica tais como:

- Investimentos, aquisição de bens, imposto de renda, inventários físicos existentes;
- Consulta de participação em empresas e informações referentes ao ambiente econômico onde a entidade opera;

5. RELAÇÃO DOS ATIVOS AVALIADOS

Conforme a listagem de ativos do Balanço Patrimonial, os bens foram avaliados a partir da sua respectiva metodologia, conforme critérios técnicos descritos em capítulos anteriores.

5.1. BENS MÓVEIS

Os bens foram caracterizados com informações referentes ao fabricante, modelo, tipo, capacidade de produção, ano de fabricação, operacionalidade, obsolescência, condições de manutenção corretiva, preventiva e estado de conservação.

5.2. BENS IMÓVEIS

Considerando as metodologias distintas para avaliação dos bens móveis e imóveis, o resultado do trabalho foi dividido para melhor apreciação de seus elementos. Foram elaborados Laudos Técnicos individuais contendo metodologia específica para imóveis urbanos e imóveis rurais de acordo com sua caracterização, anexados a este processo.

5.3. INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

A relação dos investimentos e participação societária do **CONTRATANTE**, estão relacionadas conforme sua participação e valor declarado em imposto de renda pessoa física.

No **Anexo I** apresentamos a relação de empresas com a respectiva participação.

6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO

A metodologia empregada neste trabalho é amparada na legislação vigente e nas mais recentes normas e diretrizes da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e critérios do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias, que disciplinam conceitos, estabelecem os critérios a serem empregados em trabalhos de avaliação patrimonial, definem os métodos para determinação dos valores e visam os graus de fundamentação das avaliações, entre outras prescrições.

Os valores aqui apresentados são resultantes da análise de dados históricos e gerenciais, merecendo os seguintes destaques:

- Nenhum dos consultores, sócios ou profissionais da **ACTUAL INTELIGÊNCIA** têm qualquer interesse financeiro na empresa **CONTRATANTE**, caracterizando, assim, sua independência.
- Os honorários estimados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emana da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência;
- A **ACTUAL INTELIGÊNCIA** declara total sigilo e confidencialidade sobre todas as informações e dados fornecidos pelos executivos e funcionários da empresa **CONTRATANTE**;
- O presente relatório em sua plenitude é considerado como documento sigiloso e absolutamente confidencial e de uso exclusivo dos Diretores e cotistas da empresa **CONTRATANTE**, não podendo ser analisado parcialmente, só tendo validade, se apresentado no seu conteúdo total;
- Não deve ser utilizado para outra finalidade que não seja a referida anteriormente.

Ressaltamos, ainda, que todas as atividades relacionadas à avaliação patrimonial foram desenvolvidas por profissionais tecnicamente habilitados nas respectivas modalidades de engenharia, atendendo ao disposto nas Leis 5.194 (24/12/1966) e 8.708 (set/1990) e nas Resoluções 218 (29/06/1973) e 345 (jul/1990) do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Após as observações sobre os objetivos deste trabalho, as características básicas da empresa e do setor onde a empresa **CONTRATANTE** atua, desenvolvemos o presente relatório de avaliação patrimonial de produtor rural.

Os bens de propriedade das empresas citadas foram avaliados conforme objetivo, premissas e ressalvas descritos anteriormente e apresentam, na data base de **31 de dezembro de 2019**, conforme abaixo, considerando-os livres de quaisquer ônus ou outros gravames.

Considerando as metodologias distintas para avaliação, dividimos o resultado do trabalho para melhor apreciação de seus elementos e os valores obtidos foram:

BENS MÓVEIS

- Veículo Mitsubishi ASX 2WD CVT, 2016 R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais);

BENS IMÓVEIS

Os valores dos bens imóveis estão apresentados e laudos separados e anexados ao processo.

PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS NO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A relação das empresas de participação societária do **CONTRATANTE**, inseridas na recuperação judicial, foram avaliadas conforme a natureza de seus ativos, bem como ativos biológicos, imóveis rurais e urbanos, máquinas e equipamentos, abaixo indicamos apenas sua participação.

- 1.050.188 Ações Ordinárias e 1.793.313 Ações Preferenciais na Itaiquara Alimentos S.A.
- Conforme relação Anexo I;

CRÉDITOS E INVESTIMENTOS

Os investimentos e créditos do **CONTRATANTE**, estão relacionadas conforme sua natureza e valor declarado em imposto de renda pessoa física.

- Empréstimo junto a Maria Ilidia Gonzaga de Lima e Silva, R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta

e cinco mil reais);

- Empréstimo junto a Guilherme Whitaker de Lima Silva Filho, R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais);

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 13 (treze) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições dos bens, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

I – Participações Societárias;

No anseio de termos atingido as expectativas de V.Sas., colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

São José dos Campos, 16 de janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
ALEXANDRE BESSA FERNANDES
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA 2048780



MÁRIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA 5061894681

I – PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Informações de RegistroCNPJ: **29.102.177/0001-80 - 29102177000180**Razão Social: **Guilherme Whitaker de Lima Silva**Data da Abertura: **20/11/2017**Tipo: **MATRIZ**Situação: **ATIVA**Natureza Jurídica: **PRODUTOR RURAL (PESSOA FISICA)****Atividades - CNAES**Principal: **01.51-2-01 - Criação de bovinos para corte** [↑]

Esta atividade compreende:

- a criação de bovinos para corte
- a criação de bovino reprodutor para corte
- a produção de sêmen de bovinos para corte

Descritores da atividade:

Bovinocultura para corte, Produção de esterco de bovinos de corte, Criação de bovinos para corte, Criação de gado reprodutor para corte, Produção de sêmen de bovinos para corte, Criação de bovino reprodutor para corte,

Informações de RegistroCNPJ: **72.111.321/0001-74 - 72111321000174**Razão Social: **Itaquara Alimentos S.a.**Data da Abertura: **24/08/1966**Tipo: **MATRIZ**Situação: **ATIVA**Natureza Jurídica: **Sociedade Anônima Fechada****Atividades - CNAES**Principal: **10.71-6-00 - Fabricação de açúcar em bruto** ↑

Esta atividade compreende:

- a fabricação de açúcar em bruto: açúcar VHP (Very High Polarization), cristal, demerara e mascavo
- a fabricação de derivados e subprodutos da fabricação de açúcar (rapadura, melado, melaço, etc.)

Descritores da atividade:

Fabricação de caldo de cana não fermentado, Produção de melaço de cana resultante da extração do açúcar, Obtenção de bagaço de cana de açúcar e outros desperdícios da indústria do açúcar, Fabricação de açúcar mascavo, Fabricação de caldo de cana fermentado (garapa), Fabricação de rapadura, Fabricação de melado, Fabricação de açúcar demerara, Fabricação de açúcar vhp (very high polarization), Fabricação de açúcar bruto (instantâneo), Fabricação de açúcar de beterraba em bruto, Fabricação de açúcar cristal,

Secundária(s):

49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional ↕**Quadro de Sócios e Administradores**

Guilherme Whitaker de Lima Silva - Diretor

Fernando Whitaker de Souza Dias - Diretor

Marcos do Amaral Mesquita - Diretor

Joao Guilherme Figueiredo Whitaker - Presidente

Informações de RegistroCNPJ: **72.111.339/0003-38**Razão Social: **Atacadista e Comissaria Itaiquara LTDA**Data da Abertura: **01/10/1990**Tipo: **MATRIZ**Situação: **ATIVA**Natureza Jurídica: **Sociedade Empresária Limitada****Atividades - CNAES**Principal: **47.31-8-00 - Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores** ↗

Esta atividade compreende:

- o comércio varejista de combustíveis para veículos automotores realizado em postos de combustíveis
- a venda de gás natural para veículos automotores GNV
- a venda a varejo de combustíveis para barcos de pequeno porte
- o comércio varejista de álcool carburante para veículos automotores

Secundária(s):

47.32-6-00 - Comércio varejista de lubrificantes ↗**Quadro de Sócios e Administradores**

Itaiquara Alimentos S.a. - Sócio

Transportes Arambari S/a - Sócio

Joaquim Augusto Bravo Caldeira - Administrador

Fernando Whitaker de Souza Dias - Administrador

Informações de Registro

CNPJ: **23.278.278/0001-20 - 23278278000120**

Razão Social: **Agro Pecuaria Vale do Rio Grande S A**

Data da Abertura: **26/06/1967**

Tipo: **MATRIZ**

Situação: **ATIVA**

Natureza Jurídica: **Sociedade Anônima Fechada**

Atividades - CNAES

Principal: **01.13-0-00 - Cultivo de cana-de-açúcar** [↑]

Esta atividade compreende:

- o cultivo de cana-de-açúcar
- a produção de toletes (mudas) de cana-de-açúcar, quando atividade complementar ao cultivo

Descritores da atividade:

Produção de mudas de cana de açúcar quando complementar ao cultivo, Cultivo de cana de açúcar, Produção de toletes de cana de açúcar quando complementar ao cultivo,

Secundária(s):

01.51-2-01 - Criação de bovinos para corte [↓]

Quadro de Sócios e Administradores

Fernando Whitaker de Souza Dias - Diretor

Joao Guilherme Figueiredo Whitaker - Presidente

Guilherme Whitaker de Lima Silva - Diretor

Informações de RegistroCNPJ: **23.272.271/0001-00**Razão Social: **Usina Acucareira Passos SA**Nome Fantasia: **Usina Passos**Data da Abertura: **08/08/1966**Tipo: **MATRIZ**Situação: **ATIVA**Natureza Jurídica: **Sociedade Anônima Fechada****Atividades - CNAES**Principal: **10.71-6-00 - Fabricação de açúcar em bruto** [↑]

Esta atividade compreende:

- a fabricação de açúcar em bruto: açúcar VHP (Very High Polarization), cristal, demerara e mascavo
- a fabricação de derivados e subprodutos da fabricação de açúcar (rapadura, melado, melaço, etc.)

Descritores da atividade:

Fabricação de caldo de cana não fermentado, Produção de melaço de cana resultante da extração do açúcar, Obtenção de bagaço de cana de açúcar e outros desperdícios da indústria do açúcar, Fabricação de açúcar mascavo, Fabricação de caldo de cana fermentado (garapa), Fabricação de rapadura, Fabricação de melado, Fabricação de açúcar demerara, Fabricação de açúcar vhp (very high polarization), Fabricação de açúcar bruto (instantâneo), Fabricação de açúcar de beterraba em bruto, Fabricação de açúcar cristal,

Secundária(s):

Quadro de Sócios e Administradores

Guilherme Whitaker de Lima Silva - Diretor

Fernando Whitaker de Souza Dias - Diretor

Marcos do Amaral Mesquita - Diretor

Joao Guilherme Figueiredo Whitaker - Diretor

Informações de RegistroCNPJ: **72.111.370/0001-07**Razão Social: **Comercial Sao Joao Baptista S.a.**Data da Abertura: **25/08/1966**Tipo: **MATRIZ**Situação: **ATIVA**Natureza Jurídica: **Sociedade Anônima Fechada****Atividades - CNAES**Principal: **46.39-7-01 - Comércio atacadista de produtos alimentícios em geral** 

Esta atividade compreende:

- o comércio atacadista de produtos alimentícios em geral

Descritores da atividade:

Comércio atacadista de produtos alimentícios em geral, Comércio atacadista de cestas de produtos alimentares,

Secundária(s):

Quadro de Sócios e Administradores

Guilherme Whitaker de Lima Silva - Diretor

Joao Guilherme Figueiredo Whitaker - Diretor

Joaquim Augusto Bravo Caldeira - Presidente

Fernando Whitaker de Souza Dias - Diretor

Informações de RegistroCNPJ: **14.102.239/0001-87**Razão Social: **Nova Itaiquara Participacoes Ltda.**Data da Abertura: **28/07/2011**Tipo: **MATRIZ**Situação: **ATIVA**Natureza Jurídica: **Sociedade Empresária Limitada****Atividades - CNAES**Principal: **64.63-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings** ↗

Esta atividade compreende:

- as atividades de administração de participações em outras sociedades, sem que haja o controle acionário e interferência nas atividades das empresas. São sociedades que visam à obtenção de dividendos e a valorização dos ativos mobiliários das sociedades em que participam

Descritores da atividade:

Sociedades de participação que não exerçam controle e gestão de outras empresas, Aplicação em investimentos próprios (ativos financeiros), Participação em empresa coligada,

Quadro de Sócios e Administradores

Marcelo Bravo Caldeira - Sócio-Administrador

Marcos do Amaral Mesquita - Sócio-Administrador

Fernando Whitaker de Souza Dias - Sócio-Administrador

Guilherme Whitaker de Lima Silva - Sócio-Administrador

Paulo de Barros Whitaker Neto - Sócio-Administrador

Fernando Augusto Rehder Quintella - Sócio-Administrador