

---

**Solicitante: João Guilherme de Figueiredo Whitaker**

**Proprietário: João Guilherme de Figueiredo Whitaker**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7063**

**Endereço: Fazenda Retiro Ipe – Mococa – SP.**

---



---



---

## INFORMAÇÕES GERAIS

---

<b>SOLICITANTE</b>	João Guilherme de Figueiredo Whitaker
--------------------	---------------------------------------

## OBJETO DA AVALIAÇÃO

<b>Endereço:</b>	Fazenda Retiro Ipe - SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	965,6773 ha
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	João Guilherme de Figueiredo Whitaker
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

## CONSIDERAÇÕES

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 20.454 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mococa - SP.

## VALORES APURADOS

### VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**VM = R\$ 27.348.000,00 (vinte e sete milhões, trezentos e quarenta e oito mil reais)**

**VLF = R\$ 17.776.000,00 (dezessete milhões, setecentos e setenta e seis 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 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 Ipe - 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 <sup>*a</sup>
<p><sup>*a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com 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
<b>Pontos mínimos</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Itens Obrigatórios</b>	Itens 2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-3

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

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

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

Fonte: NBR 14653-3

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

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

---

**CONCLUSÃO**

---

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

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

**VM = R\$ 27.348.000,00 (vinte e sete milhões, trezentos e quarenta e oito mil reais)**

**VLF = R\$ 17.776.000,00 (dezessete milhões, setecentos e setenta e seis 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



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





**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



MATRÍCULA  
**20.454**

FOLHA  
**094**

**Oficial de Registro de Imóveis**

**A-3** MOGICA  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O IMÓVEL RURAL DENOMINADO "RETIRO IPÊ", deste município e comarca, tem a área de 965,6773 hectares, dentro do perímetro, divisas e confrontações seguintes: - Incidências Marco 01 deste levantamento com coordenadas UTM 285.886,4270 E, 7.632.550,2920 N, daí o Marco 02 confrontando com as terras de Nivalda Favero pelas seguintes distâncias e rumos: Partindo por uma distância de 19,2321 metros no azimute 231°50'6,9", daí segue por uma distância de 204,9829 metros no azimute 228°57'10,2", daí segue por uma distância de 183,4995 metros no azimute 229°6'0,9", daí segue por uma distância de 73,1613 metros no azimute 292°37'18,8". Do Marco 02 segue até o Marco 03 confrontando com as terras de Francisco Ap. Le. Oliveira por uma distância de 305,7865 metros no azimute 299°37'18,8". Do Marco 03 segue para o Marco 04 confrontando com as terras de José Joaquim da Cruz por uma distância de 465,3573 metros no azimute 231°54'44,4", daí segue por uma distância de 382,0958 metros no azimute 231°54'0,3". Do Marco 04 segue até o Marco 05 confrontando com as terras de Roberto Itano de Siqueira Cunha por uma distância de 34,8326 metros no azimute 251°54'0,7", daí segue por uma distância de 468,3769 metros no azimute 228°16'4,8". Do Marco 05 segue até o Marco 06 confrontando com as terras de Carlos Alberto Bastoia Filho por uma distância de 24,8150 metros no azimute 127°20'13,1", daí segue por uma distância de 17,9156 metros no azimute 132°28'29,9", daí segue por uma distância de 27,2113 metros no azimute 146°21'46,4", daí segue por uma distância de 37,7342 metros no azimute 186°54'34,0", daí segue por uma distância de 11,1343 metros no azimute 224°12'12,4", daí segue por uma distância de 44,3617 metros no azimute 230°18'13,2", daí segue por uma distância de 40,9653 metros no azimute 225°15'0,7", daí segue por uma distância de 33,3388 metros no azimute 228°41'0,8", daí segue por uma distância de 11,2879 metros no azimute 226°44,4", daí segue por uma distância de 39,3330 metros no azimute 214°46'54,1", daí segue por uma distância de 28,9913 metros no azimute 201°30'9,6", daí segue por uma distância de 11,2821 metros no azimute 220°50'24,1", daí segue por uma distância de 34,5002 metros no azimute 248°22'1,5", daí segue por uma distância de 29,6140 metros no azimute 258°22,4", daí segue por uma distância de 33,7741 metros no azimute 246°12'12,9", daí segue por uma distância de 51,4522 metros no azimute 243°10'34,4", daí segue por uma distância de 47,5166 metros no azimute 248°0'32,4", daí segue por uma distância de 42,1464 metros no azimute 235°1'57,7", daí segue por uma distância de 16,5230 metros no azimute 218°38'57,7", daí segue por uma distância de 41,2133 metros no azimute 221°54'4,4", daí segue por uma distância de 35,3365 metros no azimute 237°5'32,7", daí segue por uma distância de 6,1931 metros no azimute 218°42'31,7". Do Marco 06 segue até o Marco 07 confrontando com as terras de Antônio Dias Figueiredo por uma distância de 39,0306 metros no azimute 211°42'31,7", daí segue por uma distância de 40,7797

CONTINUA NO VERSO



IMATRICULA  
**20.484**

FOLHA  
**094**

VERSO

metros no azimute  $227^{\circ}031,9'$ , daí segue por uma distância de 50,3406 metros no azimute  $227^{\circ}041,7'$ , daí segue por uma distância de 25,3401 metros no azimute  $246^{\circ}39'50,6''$ , daí segue por uma distância de 36,0900 metros no azimute  $269^{\circ}28'43,2''$ , daí segue por uma distância de 77,5664 metros no azimute  $267^{\circ}15'48,0''$ , daí segue por uma distância de 36,6616 metros no azimute  $267^{\circ}50'2,5''$ , daí segue por uma distância de 31,6731 metros no azimute  $284^{\circ}415,2''$ , daí segue por uma distância de 45,1957 metros no azimute  $308^{\circ}7'28,4''$ , daí segue por uma distância de 31,7261 metros no azimute  $323^{\circ}34'30,9''$ , daí segue por uma distância de 28,8701 metros no azimute  $323^{\circ}16'31,3''$ , daí segue por uma distância de 29,1705 metros no azimute  $314^{\circ}57'59,6''$ , daí segue por uma distância de 27,0396 metros no azimute  $294^{\circ}6'18,7''$ , daí segue por uma distância de 62,4637 metros no azimute  $278^{\circ}36'25,6''$ , daí segue por uma distância de 45,2701 metros no azimute  $282^{\circ}33,4'$ , daí segue por uma distância de 35,7141 metros no azimute  $287^{\circ}44,1'$ , daí segue por uma distância de 31,0789 metros no azimute  $282^{\circ}38'22,6''$ , daí segue por uma distância de 29,6301 metros no azimute  $263^{\circ}468,7'$ , daí segue por uma distância de 35,2635 metros no azimute  $255^{\circ}437,8'$ , daí segue por uma distância de 44,3073 metros no azimute  $273^{\circ}16'40,0''$ , daí segue por uma distância de 45,9384 metros no azimute  $277^{\circ}471,5'$ , daí segue por uma distância de 42,9842 metros no azimute  $274^{\circ}30'26,4''$ , daí segue por uma distância de 37,6242 metros no azimute  $280^{\circ}41'58,1''$ , daí segue por uma distância de 46,0337 metros no azimute  $289^{\circ}220,6''$ , daí segue por uma distância de 41,2548 metros no azimute  $288^{\circ}247,3''$ , daí segue por uma distância de 39,3281 metros no azimute  $273^{\circ}33'54,8''$ , daí segue por uma distância de 41,4497 metros no azimute  $267^{\circ}53'10,9''$ , daí segue por uma distância de 52,0451 metros no azimute  $275^{\circ}30'52,1''$ , daí segue por uma distância de 31,2351 metros no azimute  $261^{\circ}23'30,5''$ . Do **Marec 07** segue até o **Marec 08** confrontando com as terras de Valdir Túcio, Ricardo Túcio Neto e outros por uma de 30,1386 metros no azimute  $243^{\circ}41'20,3''$ , daí segue por uma distância de 31,4550 metros no azimute  $231^{\circ}74,7''$ , daí segue por uma distância de 47,4779 metros no azimute  $232^{\circ}24'59,0''$ , daí segue por uma distância de 32,7585 metros no azimute  $248^{\circ}59'56,8''$ , daí segue por uma distância de 36,6325 metros no azimute  $270^{\circ}8'59,0''$ , daí segue por uma distância de 26,8116 metros no azimute  $274^{\circ}54'32,0''$ , daí segue por uma distância de 29,6164 metros no azimute  $270^{\circ}2'10,0''$ , daí segue por uma distância de 19,5770 metros no azimute  $269^{\circ}15'57,5''$ , daí segue por uma distância de 32,0030 metros no azimute  $273^{\circ}14'51,6''$ , daí segue por uma distância de 23,5919 metros no azimute  $271^{\circ}0'25,0''$ , daí segue por uma distância de 21,9034 metros no azimute  $259^{\circ}16'31,0''$ . Do **Marec 08** segue para o **Marec 09** confrontando com as terras de Lenini Corradini e Roberto Humberto Filho e outros por uma distância de 12,8988 metros no azimute  $259^{\circ}16'31,0''$ , daí segue por uma distância de 37,0868 metros no azimute  $245^{\circ}6'55,6''$ , daí segue por uma



MATRÍCULA  
**20.454**

FOLHA  
**094**

**Oficial de Registro de Imóveis**  
MOCOCA  
LEVANTAMENTO Nº **A-3**  
REGISTRO GERAL

distância de 38,73,21 metros no azimute 234°52'55,20", daí segue por uma distância de 39,50,91 metros no azimute 235°27'13,9", daí segue por uma distância de 48,23,70 metros no azimute 243°18'37,7", daí segue por uma distância de 37,26,79 metros no azimute 243°47'14,3", daí segue por uma distância de 38,18,00 metros no azimute 247°17'12,1", daí segue por uma distância de 14,93,00 metros no azimute 241°44'57,2", daí segue por uma distância de 5,24,14 metros no azimute 241°44'37,2", daí segue por uma distância de 43,91,52 metros no azimute 247°42'53", daí segue por uma distância de 43,80,90 metros no azimute 248°51'55,0", daí segue por uma distância de 42,93,71 metros no azimute 241°51'49,2", daí segue por uma distância de 27,94,47 metros no azimute 233°10'41,7", daí segue por uma distância de 44,66,22 metros no azimute 231°6'8,7", daí segue por uma distância de 27,46,87 metros no azimute 237°44'27,8", daí segue por uma distância de 28,67,12 metros no azimute 235°29'10,8", daí segue por uma distância de 22,76,11 metros no azimute 220°37'2,8", daí segue por uma distância de 26,97,95 metros no azimute 174°23'11", daí segue por uma distância de 25,94,16 metros no azimute 165°2'11,6", daí segue por uma distância de 28,26,30 metros no azimute 193°6'31,8", daí segue por uma distância de 26,39,70 metros no azimute 228°37'26,3", daí segue por uma distância de 33,03,66 metros no azimute 249°41'17,9", daí segue por uma distância de 26,37,69 metros no azimute 239°56'18,9", daí segue por uma distância de 23,81,35 metros no azimute 219°58'28,6", daí segue por uma distância de 27,33,54 metros no azimute 182°51'10,9", daí segue por uma distância de 24,89,56 metros no azimute 184°17'21,3", daí segue por uma distância de 15,33,11 metros no azimute 215°3'40,1", daí segue por uma distância de 12,87,39 metros no azimute 202°41'6,8", daí segue por uma distância de 7,63,33 metros no azimute 163°43'8,8", daí segue por uma distância de 21,13,31 metros no azimute 191°47'59,1", daí segue por uma distância de 12,22,47 metros no azimute 191°3'26,9", daí segue por uma distância de 26,21,82 metros no azimute 188°36'41,7", daí segue por uma distância de 23,87,59 metros no azimute 163°26'5,3", daí segue por uma distância de 27,91,82 metros no azimute 179°26'22,4", daí segue por uma distância de 33,19,76 metros no azimute 188°19'58,7", daí segue por uma distância de 40,50,07 metros no azimute 191°26'49,1", daí segue por uma distância de 26,93,30 metros no azimute 180°50'25,3", daí segue por uma distância de 27,02,94 metros no azimute 174°37'20,2", daí segue por uma distância de 27,69,19 metros no azimute 186°7'27,3", daí segue por uma distância de 32,09,93 metros no azimute 200°51'40,8", daí segue por uma distância de 28,61,34 metros no azimute 185°46'18,4", daí segue por uma distância de 33,62,92 metros no azimute 173°16'29,9", daí segue por uma distância de 36,48,72 metros no azimute 168°18'29,5", daí segue por uma distância de 42,97,80 metros no azimute 171°32'3,4", daí segue por uma distância de 25,35,28 metros no azimute 177°54'45,6", daí segue por uma distância

continua no verso

REPRODUÇÃO PROIBIDA - Nº 058987

MATRÍCULA  
**20.454**

FOLHA  
**094**  
VERSO

de 29,68,38 metros no azimute  $179^{\circ}074,9'$ , daí segue por uma distância de 22,23,94 metros no azimute  $167^{\circ}4739,5'$ , daí segue por uma distância de 27,79,41 metros no azimute  $143^{\circ}26^{\circ}3'$ , daí segue por uma distância de 13,39,61 metros no azimute  $147^{\circ}2826,5'$ , daí segue por uma distância de 29,92,76 metros no azimute  $156^{\circ}41^{\circ}55,8'$ , daí segue por uma distância de 39,02,74 metros no azimute  $147^{\circ}18^{\circ}55,6'$ , daí segue por uma distância de 20,91,86 metros no azimute  $134^{\circ}028,1'$ , daí segue por uma distância de 18,34,65 metros no azimute  $151^{\circ}0953,0'$ , daí segue por uma distância de 16,30,66 metros no azimute  $171^{\circ}46^{\circ}30,4'$ , daí segue por uma distância de 28,39,67 metros no azimute  $179^{\circ}26^{\circ}44,4'$ , daí segue por uma distância de 41,70,46 metros no azimute  $153^{\circ}20^{\circ}23,0'$ , daí segue por uma distância de 25,45,67 metros no azimute  $113^{\circ}096,0'$ , daí segue por uma distância de 13,46,15 metros no azimute  $169^{\circ}27^{\circ}12,5'$ , daí segue por uma distância de 14,73,15 metros no azimute  $147^{\circ}6^{\circ}33,1'$ , daí segue por uma distância de 13,50,64 metros no azimute  $120^{\circ}46^{\circ}33,7'$ , daí segue por uma distância de 16,93,22 metros no azimute  $111^{\circ}07^{\circ}11,6'$ , daí segue por uma distância de 21,43,79 metros no azimute  $129^{\circ}12^{\circ}12,3'$ , daí segue por uma distância de 11,47,54 metros no azimute  $194^{\circ}030,7'$ , daí segue por uma distância de 40,28,24 metros no azimute  $169^{\circ}37^{\circ}54,6'$ , daí segue por uma distância de 33,67,02 metros no azimute  $170^{\circ}1^{\circ}44,8'$ , daí segue por uma distância de 28,13,66 metros no azimute  $16^{\circ}00,1'$ , daí segue por uma distância de 25,60,80 metros no azimute  $160^{\circ}27^{\circ}22,7'$ , daí segue por uma distância de 20,28,21 metros no azimute  $168^{\circ}14^{\circ}59,4'$ , daí segue por uma distância de 16,06,32 metros no azimute  $160^{\circ}34^{\circ}49,1'$ , daí segue por uma distância de 18,06,11 metros no azimute  $149^{\circ}19^{\circ}26,0'$ , daí segue por uma distância de 22,61,52 metros no azimute  $123^{\circ}16^{\circ}58,1'$ , daí segue por uma distância de 27,56,65 metros no azimute  $121^{\circ}52^{\circ}8,6'$ , daí segue por uma distância de 22,47,11 metros no azimute  $140^{\circ}19^{\circ}27,7'$ , daí segue por uma distância de 20,91,84 metros no azimute  $160^{\circ}22^{\circ}53,6'$ , daí segue por uma distância de 29,29,05 metros no azimute  $173^{\circ}11^{\circ}38,9'$ , daí segue por uma distância de 18,48,72 metros no azimute  $173^{\circ}20^{\circ}43,4'$ , daí segue por uma distância de 10,52,74 metros no azimute  $163^{\circ}15^{\circ}46,1'$ , daí segue por uma distância de 16,16,56 metros no azimute  $155^{\circ}20^{\circ}33,4'$ , daí segue por uma distância de 15,47,21 metros no azimute  $157^{\circ}53^{\circ}51,8'$ , daí segue por uma distância de 13,67,69 metros no azimute  $171^{\circ}07^{\circ}11,2'$ , daí segue por uma distância de 12,80,91 metros no azimute  $187^{\circ}30^{\circ}44,3'$ , daí segue por uma distância de 14,25,24 metros no azimute  $190^{\circ}35^{\circ}9,8'$ , daí segue por uma distância de 10,26,70 metros no azimute  $175^{\circ}12^{\circ}25,7'$ . Do Marco 89 segue até o Marco 88 enfrentando com as terras de Vera Ribeiro Lima de Toledo por uma distância de 10,51,81 metros no azimute  $134^{\circ}10^{\circ}9,6'$ , daí segue por uma distância de 13,80,42 metros no azimute  $104^{\circ}08^{\circ}10,6'$ , daí segue por uma distância de 21,52,87 metros no azimute  $93^{\circ}43^{\circ}48,8'$ , daí segue por uma distância de 32,04,29 metros no azimute  $80^{\circ}50^{\circ}0,4'$ , daí segue por uma distância de





INSCRIÇÃO  
**20.454**

FOLHA  
**094**

**Oficial de Registro de Imóveis**

MOCOCA

LIVRO Nº 2 - **A-3**

REGISTRO GERAL



20,46,78 metros no azimute  $96^{\circ}30'21,1''$ , daí segue por uma distância de 23,39,89 metros no azimute  $98^{\circ}11'1,2''$ , daí segue por uma distância de 27,59,29 metros no azimute  $90^{\circ}16'27,8''$ , daí segue por uma distância de 17,68,25 metros no azimute  $74^{\circ}32'24,5''$ , daí segue por uma distância de 13,08,34 metros no azimute  $62^{\circ}58'12,9''$ , daí segue por uma distância de 19,26,28 metros no azimute  $59^{\circ}57'0,8''$ , daí segue por uma distância de 15,61,99 metros no azimute  $67^{\circ}21'22,5''$ , daí segue por uma distância de 11,33,40 metros no azimute  $83^{\circ}13'26,0''$ , daí segue por uma distância de 14,89,80 metros no azimute  $98^{\circ}37'34,2''$ , daí segue por uma distância de 24,33,14 metros no azimute  $110^{\circ}32'48,4''$ , daí segue por uma distância de 21,39,56 metros no azimute  $111^{\circ}58'13,6''$ , daí segue por uma distância de 24,92,22 metros no azimute  $108^{\circ}34'5,1''$ , daí segue por uma distância de 44,84,62 metros no azimute  $101^{\circ}28'31,4''$ , daí segue por uma distância de 39,78,12 metros no azimute  $101^{\circ}50,3''$ , daí segue por uma distância de 23,59,14 metros no azimute  $102^{\circ}47'22,4''$ , daí segue por uma distância de 22,46,20 metros no azimute  $85^{\circ}40'2,3''$ , daí segue por uma distância de 35,62,88 metros no azimute  $84^{\circ}47'52,0''$ , daí segue por uma distância de 21,69,43 metros no azimute  $93^{\circ}23'45,6''$ , daí segue por uma distância de 13,08,46 metros no azimute  $102^{\circ}40'11,4''$ , daí segue por uma distância de 37,13,21 metros no azimute  $111^{\circ}17'7,6''$ , daí segue por uma distância de 32,44,75 metros no azimute  $108^{\circ}53'31,1''$ , daí segue por uma distância de 25,78,57 metros no azimute  $107^{\circ}12,0''$ , daí segue por uma distância de 42,18,39 metros no azimute  $115^{\circ}24,2''$ , daí segue por uma distância de 33,64,45 metros no azimute  $124^{\circ}23'37,3''$ , daí segue por uma distância de 41,06,70 metros no azimute  $129^{\circ}50'57,3''$ , daí segue por uma distância de 11,39,68 metros no azimute  $132^{\circ}19'8,3''$ , daí segue por uma distância de 25,19,61 metros no azimute  $132^{\circ}50'3,0''$ , daí segue por uma distância de 21,56,75 metros no azimute  $122^{\circ}43'55,8''$ , daí segue por uma distância de 18,49,05 metros no azimute  $131^{\circ}09,8''$ , daí segue por uma distância de 37,18,39 metros no azimute  $124^{\circ}9'54,7''$ , daí segue por uma distância de 25,06,34 metros no azimute  $112^{\circ}2'11,1''$ , daí segue por uma distância de 33,86,54 metros no azimute  $98^{\circ}43'51,8''$ , daí segue por uma distância de 18,24,22 metros no azimute  $87^{\circ}26'59,3''$ , daí segue por uma distância de 14,36,72 metros no azimute  $77^{\circ}7'58,9''$ , daí segue por uma distância de 37,20,34 metros no azimute  $88^{\circ}44'12,3''$ , daí segue por uma distância de 45,84,94 metros no azimute  $71^{\circ}40'29,0''$ , daí segue por uma distância de 44,79,46 metros no azimute  $77^{\circ}21'51,3''$ , daí segue por uma distância de 25,40,45 metros no azimute  $79^{\circ}21'56,8''$ , daí segue por uma distância de 38,31,83 metros no azimute  $73^{\circ}1'43,0''$ , daí segue por uma distância de 17,33,47 metros no azimute  $51^{\circ}35'28,2''$ , daí segue por uma distância de 26,75,23 metros no azimute  $17^{\circ}1'2,9''$ , daí segue por uma distância de 26,19,40 metros no azimute  $7^{\circ}45'2,1''$ , daí segue por uma distância de 18,747,1 metros no azimute  $23^{\circ}1'44,0''$ , daí segue por uma distância de 21,69,12 metros no azimute  $46^{\circ}52'17,3''$ , daí segue por

continua no verso

MATRÍCULA  
**20.454**

FOLHA  
**094**

VERSO

uma distância de 24,97,60 metros no azimute  $41^{\circ}53'39,7''$ , daí segue por uma distância de 13,08,28 metros no azimute  $76^{\circ}17'49,3''$ , daí segue por uma distância de 31,09,92 metros no azimute  $27^{\circ}12'24,8''$ , daí segue por uma distância de 20,36,78 metros no azimute  $119^{\circ}32'55,0''$ , daí segue por uma distância de 24,76,43 metros no azimute  $38^{\circ}19'24,6''$ , daí segue por uma distância de 30,07,71 metros no azimute  $50^{\circ}47'26,4''$ , daí segue por uma distância de 50,95,31 metros no azimute  $43^{\circ}21'8,7''$ , daí segue por uma distância de 44,15,99 metros no azimute  $46^{\circ}26'1,4''$ , daí segue por uma distância de 44,05,26 metros no azimute  $56^{\circ}12'31,2''$ , daí segue por uma distância de 39,89,52 metros no azimute  $60^{\circ}30'20,2''$ , daí segue por uma distância de 47,03,12 metros no azimute  $60^{\circ}13'18,1''$ , daí segue por uma distância de 77,25,66 metros no azimute  $85^{\circ}23'31,2''$ , daí segue por uma distância de 47,72,96 metros no azimute  $47^{\circ}37'14,1''$ , daí segue por uma distância de 33,63,20 metros no azimute  $39^{\circ}7'28,3''$ , daí segue por uma distância de 52,65,99 metros no azimute  $38^{\circ}52'16,0''$ , daí segue por uma distância de 24,74,08 metros no azimute  $45^{\circ}34'43,1''$ . Do Marco 10 segue até o Marco 11 confrontando com os terrenos de José Flavio Neto por uma distância de 323,38,45 metros no azimute  $128^{\circ}54,7''$ , daí segue por uma distância de 12,38,46 metros no azimute  $133^{\circ}21'30,6''$ , daí segue por uma distância de 1,09,60 metros no azimute  $28^{\circ}14'1,5''$ , daí segue por uma distância de 507,79,62 metros no azimute  $126^{\circ}57'38,9''$ , daí segue por uma distância de 147,21,21 metros no azimute  $114^{\circ}53,2''$ , daí segue por uma distância de 334,18,13 metros no azimute  $36^{\circ}8'45,3''$ , daí segue por uma distância de 191,43,23 metros no azimute  $35^{\circ}40'1,3''$ , daí segue por uma distância de 37,03,12 metros no azimute  $38^{\circ}24'33,2''$ , daí segue por uma distância de 59,16,15 metros no azimute  $40^{\circ}37'51,3''$ , daí segue por uma distância de 42,69,71 metros no azimute  $41^{\circ}10'48,4''$ , daí segue por uma distância de 76,10,92 metros no azimute  $177^{\circ}10,5''$ , daí segue por uma distância de 23,94,19 metros no azimute  $30^{\circ}12'7,4''$ , daí segue por uma distância de 20,75,29 metros no azimute  $56^{\circ}20'15,4''$ , daí segue por uma distância de 70,00,69 metros no azimute  $77^{\circ}45'21,3''$ , daí segue por uma distância de 58,81,06 metros no azimute  $90^{\circ}0'0,0''$ , daí segue por uma distância de 62,73,24 metros no azimute  $91^{\circ}46'23,2''$ , daí segue por uma distância de 42,68,22 metros no azimute  $71^{\circ}54'59,3''$ , daí segue por uma distância de 39,84,81 metros no azimute  $108^{\circ}17'28,0''$ , daí segue por uma distância de 40,37,64 metros no azimute  $56^{\circ}20'15,4''$ , daí segue por uma distância de 60,45,12 metros no azimute  $103^{\circ}22'44,4''$ , daí segue por uma distância de 71,38,33 metros no azimute  $115^{\circ}32'11,8''$ , daí segue por uma distância de 60,45,12 metros no azimute  $110^{\circ}32'27,9''$ , daí segue por uma distância de 62,60,81 metros no azimute  $116^{\circ}32'27,9''$ , daí segue por uma distância de 50,48,10 metros no azimute  $109^{\circ}25'16,3''$ , daí segue por uma distância de 64,47,16 metros no azimute  $90^{\circ}0'0,0''$ , daí segue por uma distância de 46,54,54 metros no azimute  $122^{\circ}42'28,6''$ , daí segue por uma distância de 80,73,31 metros no azimute

MATRÍCULA <b>20.454</b>	POLÍCIA <b>094</b>	<b>Oficial de Registro de Imóveis</b> MOGOCÁ A-3 LIVRO Nº 2 REGISTRO Nº 11
----------------------------	-----------------------	--

107°20,0", daí segue por uma distância de 66,72,78 metros no azimute 104°38'31,5". Do Marco 11 segue até o Marco 12 confrontando com as terras de Walter Ezequiel Neto por uma distância de 311,13,53 metros no azimute 58°40'33,8", daí segue por uma distância de 335,30,67 metros no azimute 59°22'52,8", daí segue por uma distância de 294,47,36 metros no azimute 59°14'50,9", daí segue por uma distância de 285,23,13 metros no azimute 59°14'50,9", daí segue por uma distância de 34,84,21 metros no azimute 54°36'2,0" por uma distância de 678,06,18 metros no azimute 122°344,0", daí segue por uma distância de 406,86,44 metros no azimute 317°55'5,4", daí segue por uma distância de 34,72,69 metros no azimute 355°25'11,9", daí segue por uma distância de 19,44,06 metros no azimute 359°54'41,0", daí segue por uma distância de 191,34,29 metros no azimute 2°48'31,2", daí segue por uma distância de 16,51,70 metros no azimute 351°1'51,5", daí segue por uma distância de 326,91,70 metros no azimute 135°27'12,7", daí segue por uma distância de 171,27,45 metros no azimute 328°17'53,1", daí segue por uma distância de 279,86,88 metros no azimute 319°33'12,0" onde atinge o Marco Inicial 01. - PROPRIETÁRIOS JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER, engenheiro agrônomo, portador do RG nº 2.382.316-SSP/SP e inscrito no CPF nº 014.859.118-34 e sua mulher MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER, portadora do RG nº 2.764.947-SSP/SP e inscrita no CPF nº 719.626.468-15, brasileira, casada pelo regime de comunhão de bens, arcações (1 e 2) nº 6.515.777, residentes e domiciliados na Fazenda Itaquara, município de Tapera/RS. - TÍTULO AQUISITIVO - Transcrição nº 10.010, às fls. 209 do livro 3-K, - INCRA - nº 20.050.002.622/2, - Mogocá, 18 de setembro de 2006. - O Oficial de registro de Imóveis *[Assinatura]* Fátima nº 11, ordena nº 991.

---

AV-01.20.454 - Mogocá, 03 de Fevereiro de 2009.

Procede-se esta averbação, à vista do requerimento datado de 10 de Junho de 2008, para fim de fazer constar que com fundamento na lei nº 10.267, de 28-08-2001, regulamentada pelo Decreto nº 9.449, de 20-10-2002, instrumento com planta e memorial descritivo, occurrence dos serviços de georreferenciamento, com a certificação expedida pelo INCRA sob o nº 000810000076-02, cuja área levantada é de 994,82,86 hectares, o perímetro 16.917,22 metros, a sua descrição encontra-se no vórtice DGN-M-D-16, de coordenadas N = 7632555,36m e E = 285680,49m, situada no alveio com a Estância Terra Branca de Santo Antônio (matrícula nº 8.742 e livro nº 20.050.007.994-1) de propriedade de Nivaldo Fávoro e Lucimar de Almeida Fávoro, José Fávoro e Maria Aparecida Minchuchi Fávoro (Usufrutuários) e no limite da faixa de domínio da estrada

continua na verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCA20700210210. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415186.



ACRÉSCIMO  
20.454

FOLHA  
094

VERSO

município MOÇ-070 (que liga Moçoca à Casim), afastado de 7,00 metros do eixo da mesma, desde, segue pela referida estrada municipal, sentido à Moçoca, com as seguintes azimutes e distâncias:  $140^{\circ}03'55''$  e 288,47 metros até o vértice DGX-M-0115, de coordenadas N = 763233,96m e E = 285871,67m;  $148^{\circ}14'49''$  e 162,02 metros até o vértice DGX-M-0114, de coordenadas N = 7632196,19m e E = 285956,93m;  $155^{\circ}30'40''$  e 17,44 metros até o vértice DGX-M-0113, de coordenadas N = 7632180,32m e E = 285864,16m;  $155^{\circ}48'25''$  e 311,30 metros até o vértice DGX-M-0112, de coordenadas N = 7631896,49m e E = 285691,26m;  $181^{\circ}45'11''$  e 213,29 metros até o vértice DGX-M-0111, de coordenadas N = 7631683,29m e E = 286088,15m;  $177^{\circ}32'45''$  e 64,55 metros até o vértice DGX-M-0110, de coordenadas N = 7631618,80m e E = 286087,02m;  $140^{\circ}51'02''$  e 1.089,27 metros até o vértice DGX-M-0068, de coordenadas N = 7630774,07m e E = 285775,63m, situado no limite da faixa de domínio do imóvel municipal MOÇ-070 (que liga Moçoca à Casim) e na divisa com a Fazenda São José do Espiradouro (matrícula nº 18.339) de propriedade de Walter Ezequiel Neto e Anita Costa Neto, sendo todos os vértices ao longo da referida estrada municipal, afastados de 7,00 metros do eixo da mesma, desde, segue confrontando com a Fazenda São José do Espiradouro, com o seguinte azimute e distância:  $239^{\circ}14'04''$  e 308,64 metros até o vértice DGX-M-0065, de coordenadas N = 7630666,19m e E = 286510,42m, situado na divisa com a Fazenda Rorinha (matrícula nº 14.692 e Insr nº 620.050.003.785-6) de propriedade de Walter Ezequiel Neto e Anita Costa Neto, desde, segue confrontando com a Fazenda Rorinha, com os seguintes azimutes e distâncias:  $338^{\circ}56'30''$  e 1058,24 metros até o vértice DGX-M-0064, de coordenadas N = 7630070,23m e E = 285660,89m;  $238^{\circ}56'44''$  e 165,62 metros até o vértice DGX-M-0063, de coordenadas N = 7629984,79m e E = 285462,00m, situado em face de um córrego com o córrego da Onça, desde, segue pelo eixo do córrego da Onça à montante, confrontando com a Fazenda Rorinha (matrícula nº 14.692 e Insr nº 620.050.003.785-6) de propriedade de Walter Ezequiel Neto e Anita Costa Neto, com os seguintes azimutes e distâncias:  $347^{\circ}23'34''$  e 17,75 metros até o vértice DGX-P-0078, de coordenadas N = 7630001,80m e E = 285456,93m;  $175^{\circ}12'01''$  e 50,37 metros até o vértice DGX-P-0077, de coordenadas N = 7630048,21m e E = 285424,88m;  $289^{\circ}44'04''$  e 83,83 metros até o vértice DGX-P-0076, de coordenadas N = 7630076,52m e E = 285345,77m;  $271^{\circ}22'42''$  e 46,69 metros até o vértice DGX-P-0075, de coordenadas N = 7630077,64m e E = 285299,09m;  $274^{\circ}27'45''$  e 125,93 metros até o vértice DGX-P-0074, de coordenadas N = 7630067,44m e E = 285173,54m;  $274^{\circ}53'39''$  e 115,09 metros até o vértice DGX-P-0073, de coordenadas N = 7630097,26m e E = 285038,87m;  $280^{\circ}23'08''$  e 73,37 metros até o vértice DGX-P-0072, de coordenadas N = 7630110,49m e E = 284986,70m;  $38^{\circ}38'23''$  e 59,15 metros até o vértice DGX-P-0071, de coordenadas N = 7630126,44m e E = 284929,74m;

MOÇOCA 20.454 POLÍCIA 094 Oficial de Registro de Imóveis  
MOÇOCA A-3 LIVRO Nº 1 REGISTRO GERAL

281°57'24" e 66,96 metros até o vértice DGX-P-0070, de coordenadas N = 7630140,11m e E = 284864,23m; 281°22'49" e 62,69 metros até o vértice DGX-P-0069, de coordenadas N = 7630152,30m e E = 284802,78m; 279°40'59" e 57,10 metros até o vértice DGX-P-0068, de coordenadas N = 7630162,30m e E = 284746,49m; 234°57'12" e 77,16 metros até o vértice DGX-P-3067, de coordenadas N = 7630117,38m e E = 284683,39m; 245°55'59" e 62,16 metros até o vértice DGX-P-0066, de coordenadas N = 7630092,53m e E = 284628,64m; 213°22'34" e 45,72 metros até o vértice DGX-P-0065, de coordenadas N = 7630054,35m e E = 284601,19m; 187°22'34" e 301,81 metros até o vértice DGX-P-0064, de coordenadas N = 7629953,38m e E = 284588,83m; 204°46'06" e 50,23 metros até o vértice DGX-P-0063, de coordenadas N = 7629907,78m e E = 284567,36m; 234°16'27" e 39,55 metros até o vértice DGX-P-0062, de coordenadas N = 7629884,68m e E = 284535,26m, situado no eixo do córrego da Onça, desta, segue pelo eixo do referido córrego, à montante, confrontando com a Fazenda Rocinha do Alto (matrícula nº 14.693 e Inscª nº 620.050.003.786-6) de propriedade de José Flávio Neto e Onça Aparecida de Souza Neto, com as seguintes azimutes e distâncias: 265°22'11" e 14,60 metros até o vértice DGX-M-0074, de coordenadas N = 7629883,50m e E = 284520,71m, situado no eixo do córrego da Onça e na divisa com a Fazenda Rocinha do Alto (matrícula nº 14.693 e Inscª nº 620.050.003.786-6) de propriedade de José Flávio Neto e Onça Aparecida de Souza Neto, desta, segue confrontando com a Fazenda Rocinha do Alto, com as seguintes azimutes e distâncias: 216°57'03" e 77,21 metros até o vértice DGX-M-0076, de coordenadas N = 7629836,59m e E = 284477,01m; 215°37'09" e 759,35 metros até o vértice DGX-M-0075, de coordenadas N = 7629809,13m e E = 284035,66m, situado na divisa com a Fazenda Sucury (matrícula nº 724 e Inscª nº 620.050.002.470) de propriedade de Vera Ribeiro Lima de Toledo e Guilherme Lima de Toledo, desta, segue confrontando com a Fazenda Sucury, com as seguintes azimutes e distâncias: 296°50'10" e 147,74 metros até o vértice DGX-M-0130, de coordenadas N = 7629276,01m e E = 283903,83m; 367°01'41" e 531,51 metros até o vértice DGX-M-0129, de coordenadas N = 7629593,97m e E = 283479,67m; 317°09'54" e 98,29 metros até o vértice DGX-M-0128, de coordenadas N = 7629655,35m e E = 283401,34m; 307°16'47" e 372,06 metros até o vértice DGX-M-0127, de coordenadas N = 7629880,71m e E = 283105,30m, situado no eixo do córrego Córrego Onça, desta, segue pelo eixo do referido córrego, à jusante, confrontando com a Fazenda Sucury (matrícula nº 724 e Inscª nº 620.050.002.470) de propriedade de Vera Ribeiro Lima de Toledo e Guilherme Lima de Toledo, com as seguintes azimutes e distâncias: 232°07'48" e 91,40 metros até o vértice DGX-P-0542, de coordenadas N = 7629849,11m e E = 283064,67m; 218°15'54" e 174,71 metros até o vértice DGX-P-0541, de coordenadas N = 7629711,94m e E = 282956,48m; 245°01'18" e 77,50 metros até o vértice DGX-P-0540, de coordenadas N = 7629679,21m e E =

continua no verso

066850

NUMERO  
**20.454**

FOLHA  
**094**

VERSO

282886,22m; 331°40'22" e 118,67 metros até o vértice DGX-P-0539, de coordenadas N = 7629605,62m e E = 282793,13m; 230°32'52" e 149,00 metros até o vértice DGX-P-0538, de coordenadas N = 7629510,94m e E = 282678,08m; 188°04'46" e 42,02 metros até o vértice DGX-P-0537, de coordenadas N = 7629469,34m e E = 282672,17m; 331°40'58" e 472,79 metros até o vértice DGX-P-0536, de coordenadas N = 7629336,71m e E = 282270,77m; 318°31'48" e 120,04 metros até o vértice DGX-P-0535, de coordenadas N = 7629426,66m e E = 282191,28m; 283°42'19" e 295,31 metros até o vértice DGX-P-0534, de coordenadas N = 7629494,26m e E = 281914,08m; 277°35'28" e 395,87 metros até o vértice DGX-P-0533, de coordenadas N = 7629520,08m e E = 281730,32m; 255°26'31" e 347,37 metros até o vértice DGX-P-0532, de coordenadas N = 7629483,05m e E = 281577,68m, situado na fazenda cortada Campo Dico com o córrego Sucuri; desta, segue pelo eixo do Córrego Sucuri, à montante, confrontando com a Fazenda Santa Carolina (matrícula nº 14.088 e Inca nº 670.050.020.540-9) de propriedade de Lamine Corradiu e Maria Carolina Godoy Cornalini, Roberto Rigobello Filho e Lúcia Maria Godoy Rigobello, com os seguintes azimutes e distâncias: 347°01'02" e 48,04 metros até o vértice DGX-P-0531, de coordenadas N = 7629522,28m e E = 281368,64m; 291°58'16" e 25,56 metros até o vértice DGX-P-0530, de coordenadas N = 7629531,84m e E = 281344,93m; 347°24'02" e 49,70 metros até o vértice DGX-P-0529, de coordenadas N = 7629580,35m e E = 281534,09m; 332°28'23" e 135,85 metros até o vértice DGX-P-0528, de coordenadas N = 7629699,00m e E = 281472,16m; 270°39'21" e 58,23 metros até o vértice DGX-P-0527, de coordenadas N = 7629689,67m e E = 281413,93m; 10°33'57" e 43,75 metros até o vértice DGX-P-0526, de coordenadas N = 7629714,55m e E = 281416,67m; 324°01'19" e 61,71 metros até o vértice DGX-P-0525, de coordenadas N = 7629765,39m e E = 281379,83m; 35°04'27" e 47,47 metros até o vértice DGX-P-0524, de coordenadas N = 7629805,39m e E = 281407,33m; 81°47'39" e 17,14 metros até o vértice DGX-P-0523, de coordenadas N = 7629800,43m e E = 281424,29m; 315°36'28" e 43,57 metros até o vértice DGX-P-0522, de coordenadas N = 7629836,85m e E = 281394,51m; 130°17'05" e 57,52 metros até o vértice DGX-P-0521, de coordenadas N = 7629869,44m e E = 281375,91m; 110°30'48" e 108,94 metros até o vértice DGX-P-0520, de coordenadas N = 7629964,20m e E = 281323,03m; 351°39'57" e 99,97 metros até o vértice DGX-P-0519, de coordenadas N = 7630063,09m e E = 281300,43m; 328°50'56" e 77,28 metros até o vértice DGX-P-0518, de coordenadas N = 7630123,04m e E = 281281,82m; 350°14'17" e 67,80 metros até o vértice DGX-P-0517, de coordenadas N = 7630201,97m e E = 281270,43m; 8°12'44" e 43,27 metros até o vértice DGX-P-0516, de coordenadas N = 7630243,81m e E = 281276,44m; 356°13'39" e 79,75 metros até o vértice DGX-P-0515, de coordenadas N = 7630316,37m e E = 281244,32m; 348°09'16" e 56,34





MATRÍCULA  
**20.454**

FOLHA  
**094**

Oficial de Registro de Imóveis

MOCOCA

A-3  
LIVRO Nº 3 -

REGISTRO GERAL

metros até o vértice DGX-P-0514, de coordenadas N = 7630371,95m e E = 281232,34m; 129°47'17" e 45,36 metros até o vértice DGX-P-0513, de coordenadas N = 7630411,14m e E = 281209,92m; 352°51'07" e 83,77 metros até o vértice DGX-P-0512, de coordenadas N = 7630494,26m e E = 281199,50m; 66°13'46" e 69,67 metros até o vértice DGX-P-0511, de coordenadas N = 7630521,97m e E = 281261,42m; 144°41'15" e 155,02 metros até o vértice DGX-P-0510, de coordenadas N = 7630671,49m e E = 281222,48m; 39°33'21" e 38,88 metros até o vértice DGX-P-0509, de coordenadas N = 7630701,46m e E = 281247,24m; 125°55'13" e 73,94 metros até o vértice DGX-P-0508, de coordenadas N = 7630762,71m e E = 281205,81m; 73°32'52" e 80,85 metros até o vértice DGX-P-0507, de coordenadas N = 7630779,94m e E = 281264,17m; 331°58'07" e 42,62 metros até o vértice DGX-P-0506, de coordenadas N = 7630817,03m e E = 281244,42m; 107°56'20" e 32,90 metros até o vértice DGX-P-0505, de coordenadas N = 7630807,88m e E = 281273,78m; 8°04'30" e 33,82 metros até o vértice DGX-P-0504, de coordenadas N = 7630840,48m e E = 281281,11m; 80°33'58" e 29,75 metros até o vértice DGX-P-0503, de coordenadas N = 7630845,19m e E = 281310,49m; 12°01'40" e 26,83 metros até o vértice DGX-P-0502, de coordenadas N = 7630871,23m e E = 281316,04m; 111°25'47" e 49,74 metros até o vértice DGX-P-0501, de coordenadas N = 7630853,04m e E = 281362,39m; 114°48'50" e 48,77 metros até o vértice DGX-P-0500, de coordenadas N = 7630877,42m e E = 281327,79m; 38°08'26" e 99,36 metros até o vértice DGX-P-0499, de coordenadas N = 7630965,56m e E = 281389,15m; 6°32'12" e 26,84 metros até o vértice DGX-P-0498, de coordenadas N = 7630994,22m e E = 281391,43m; 83°51'29" e 33,44 metros até o vértice DGX-P-0497, de coordenadas N = 7630997,79m e E = 281425,68m; 29°40'04" e 79,33 metros até o vértice DGX-P-0496, de coordenadas N = 7631066,72m e E = 281464,95m; 122°59'23" e 50,84 metros até o vértice DGX-P-0495, de coordenadas N = 7631039,04m e E = 281507,59m; 9°14'51" e 66,24 metros até o vértice DGX-P-0494, de coordenadas N = 7631074,85m e E = 281513,43m; 122°48'25" e 43,05 metros até o vértice DGX-P-0493, de coordenadas N = 7631030,44m e E = 281551,29m; 37°06'35" e 62,19 metros até o vértice DGX-P-0492, de coordenadas N = 7631084,23m e E = 281603,51m; 132°12'19" e 25,19 metros até o vértice ACE-P-2873, de coordenadas N = 7631087,54m e E = 281625,10m, situado no eixo do córrego Sucuri, desá, segue pelo eixo do referido córrego, e montante, confrontando com a Fazenda Santa Leotima (matrícula nº 14.007 e livro nº 624.020.020.974-S) de propriedade de Ricardo Tito e Marcia Adeline Mazza Tito, Mário Tito e Santa Regina Pedreschi Tito, Humberto Tito e Maria Erlene Cláudio Tito, Leopoldo Tito e Patrícia Rodella de Andrade Tito e Gustavo Tito e Espólio de Walter Alencar Tito, com o seguinte azimute e distância: 38°53'06" e 331,97 metros até o vértice

continua no verso.



ÁREA  
**20.454**

FOLHA  
**094**

VERSO

AVENIDA M-3134, de coordenadas N = 7631325,75m e E = 281830,30m, situado na faz de sítio Ruzari com o córrego Ypê; desta, segue pelo eixo do córrego Ypê, à montante, confrontando com a Fazenda Três Córregos (matrícula nº 8.172 e área nº 620.030,005.385-0) de propriedade de Antonio Dias Figueiredo e Maria Cristina de Cavalho Rosa Figueiredo, em as seguintes limites e distâncias: 111°22'10" e 101,34 metros até o vértice DGX-P-0491, de coordenadas N = 7631283,82m e E = 281924,88m; 72°37'19" e 180,94 metros até o vértice DGX-P-0490, de coordenadas N = 7631342,87m e E = 282097,55m; 79°41'07" e 317,69 metros até o vértice DGX-P-0489, de coordenadas N = 7631399,75m e E = 282410,10m; 162°25'57" e 20,05 metros até o vértice DGX-P-0488, de coordenadas N = 7631380,63m e E = 282410,16m; 74°45'48" e 62,59 metros até o vértice DGX-P-0487, de coordenadas N = 7631397,08m e E = 282476,54m; 123°44'33" e 40,79 metros até o vértice DGX-P-0486, de coordenadas N = 7631374,42m e E = 282510,03m; 153°35'38" e 47,55 metros até o vértice DGX-P-0485, de coordenadas N = 7631331,83m e E = 282531,62m; 97°50'59" e 78,98 metros até o vértice DGX-P-0484, de coordenadas N = 7631321,04m e E = 282609,86m; 137°42'53" e 20,17 metros até o vértice DGX-P-0483, de coordenadas N = 7631306,12m e E = 282622,43m; 75°12'29" e 34,80 metros até o vértice DGX-P-0482, de coordenadas N = 7631309,92m e E = 282637,80m; 111°21'53" e 61,51 metros até o vértice DGX-P-0481, de coordenadas N = 7631286,41m e E = 282607,88m; 83°18'28" e 17,40 metros até o vértice DGX-P-0480, de coordenadas N = 7631285,36m e E = 282733,32m; 29°31'08" e 14,54 metros até o vértice DGX-P-0479, de coordenadas N = 7631296,21m e E = 282742,48m; 109°23'38" e 41,81 metros até o vértice DGX-P-0478, de coordenadas N = 7631284,32m e E = 282781,92m; 167°13'24" e 11,74 metros até o vértice DGX-P-0477, de coordenadas N = 7631272,88m e E = 282784,32m; 73°33'27" e 31,82 metros até o vértice DGX-P-0476, de coordenadas N = 7631261,88m e E = 282815,04m; 175°31'42" e 25,53 metros até o vértice DGX-P-0475, de coordenadas N = 7631256,44m e E = 282817,03m; 120°30'39" e 51,39 metros até o vértice DGX-P-0474, de coordenadas N = 7631230,34m e E = 282861,31m; 74°08'58" e 32,85 metros até o vértice DGX-P-0473, de coordenadas N = 7631229,34m e E = 282892,91m; 225°21'35" e 18,24 metros até o vértice DGX-P-0472, de coordenadas N = 7631226,53m e E = 282879,93m; 145°31'01" e 49,10 metros até o vértice DGX-P-0471, de coordenadas N = 7631186,05m e E = 282907,73m; 181°10'13" e 15,33 metros até o vértice DGX-P-0470, de coordenadas N = 7631170,13m e E = 282907,36m; 149°24'30" e 60,54 metros até o vértice DGX-P-0469, de coordenadas N = 7631118,37m e E = 282938,79m; 146°06'40" e 40,32 metros até o vértice DGX-P-0468, de coordenadas N = 7631084,71m e E = 282960,99m; 74°55'30" e 61,06 metros até o vértice DGX-P-0467, de coordenadas N = 7631100,54m e E = 283019,92m; 135°51'50" e 12,33 metros até o vértice DGX-P-0466, de

continua no verso



MATRICULA  
**20.454**

FOLHA  
**094**

**Oficial de Registro de Imóveis**

MOCOCA

LIVRO Nº **A-3**

REGISTRO GERAL

coordenadas N = 7631091,74m e E = 283028,51m; 80°46'32" e 13,47 metros até o vértice DGX-P-0465, de coordenadas N = 7631093,90m e E = 283041,83m; 58°49'56" e 186,78 metros até o vértice AKZ-P-2919, de coordenadas N = 7631190,56m e E = 283201,63m, situado no eixo do córrego Ypê; deste, segue pelo eixo do referido córrego, à montante, confrontando com a Fazenda Santa Isabel (matrícula nº 19.202 e livro nº 620.050.002.658-9) de propriedade de Ricardo Titoon fazo e Marcia Adeline Mazza Titoon, Maria Titoon e Scaria Regina Pedreschi Titoon, Humberto Titoon e Maria Erlene Conde Titoon, Leopoldo Titoon e Patricia Rodella de Andrade Titoon e Constante Titoon, com os seguintes azimutes e distâncias: 55°53'36" e 36,12 metros até o vértice AKZ-P-2918, de coordenadas N = 7631210,80m e E = 283231,55m; 16°48'27" e 28,12 metros até o vértice AKZ-P-2917, de coordenadas N = 7631237,72m e E = 283239,68m; 57°41'20" e 55,80 metros até o vértice AKZ-P-2916, de coordenadas N = 7631267,54m e E = 283286,84m; 7°58'13" e 50,66 metros até o vértice AKZ-P-2915, de coordenadas N = 7631294,81m e E = 283329,78m; 56°00'37" e 87,01 metros até o vértice AKZ-P-2914, de coordenadas N = 7631343,05m e E = 283401,92m; 54°16'55" e 54,37 metros até o vértice AKZ-P-2913, de coordenadas N = 7631374,79m e E = 283446,06m; 34°13'26" e 48,01 metros até o vértice AKZ-P-2912, de coordenadas N = 7631414,48m e E = 283475,06m; 30°44'13" e 68,97 metros até o vértice AKZ-P-2911, de coordenadas N = 7631473,76m e E = 283508,31m; 34°03'48" e 68,18 metros até o vértice AKZ-P-2910, de coordenadas N = 7631530,25m e E = 283546,50m; 57°06'13" e 107,87 metros até o vértice AKZ-P-2909, de coordenadas N = 7631588,83m e E = 283637,08m, situado na faz do córrego Ypê com o córrego Restinga, deste, segue pelo eixo do córrego Restinga, à montante, confrontando com a Fazenda Guaiúba (matrícula nº 2.273) de propriedade de Letícia Figueiredo Siqueira Cunha, André Figueiredo Siqueira Cunha, Guilherme Figueiredo Siqueira Cunha, Roberto Franco de Siqueira Cunha (Usufrutuário) e Zélia Figueiredo Siqueira Cunha (Usufrutuária), com o seguinte azimute e distância: 359°53'54" e 70,23 metros até o vértice DGX-M-0120, de coordenadas N = 7631659,06m e E = 283636,95m, situado no eixo do córrego Restinga e na divisa com a Fazenda Guaiúba (matrícula nº 2.273) de propriedade de Letícia Figueiredo Siqueira Cunha, André Figueiredo Siqueira Cunha, Guilherme Figueiredo Siqueira Cunha, Roberto Franco de Siqueira Cunha (Usufrutuário) e Zélia Figueiredo Siqueira Cunha (Usufrutuária); deste, segue confrontando com a Fazenda Guaiúba, com os seguintes azimutes e distâncias: 16°55'07" e 324,34 metros até o vértice DGX-M-0125, de coordenadas N = 7631872,34m e E = 283881,30m; 49°32'57" e 188,01 metros até o vértice DGX-M-0124, de coordenadas N = 7631994,49m e E = 284024,23m, situado na divisa com a Fazenda Santos Reis (matrícula nº 1.416 e livro nº 620.050.005.347-0) de propriedade de Arthur de Castro; deste, segue confrontando com a Fazenda Santos Reis, com os seguintes azimutes e distâncias: 72°15'14"

continua no verso

158992

MATRÍCULA **20.454** FOLHA **094**  
VERSO

a 384,30 metros até o vértice DGX-M-0123, de coordenadas N = 7632109,59m e E = 284371,59m; 71°25'04" e 420,89 metros até o vértice DGX-M-0122, de coordenadas N = 7632239,71m e E = 284770,34m, situado na divisa com o Sítio Nossa Senhora Aparecida (matrícula nº 9.366 e Inca nº 620.050.005.347-0) de propriedade de Sebastião Rabelo Sobrinho e Antônia Maria da Conceição; deste, segue confrontando com o Sítio Nossa Senhora Aparecida, com os seguintes azimutes e distâncias: 100°10'33" e 129,75 metros até o vértice DGX-M-0121, de coordenadas N = 7632174,49m e E = 284882,50m; 114°22'07" e 159,77 metros até o vértice DGX-M-0120, de coordenadas N = 7632096,14m e E = 285071,74m; 115°43'16" e 65,92 metros até o vértice DGX-M-0119, de coordenadas N = 7632067,33m e E = 285081,12m, situado na divisa com a Estância Terra Branca de Santo Antônio (matrícula nº 8.747 e Inca nº 620.050.007.994-1) de propriedade de Nivaldo Favero e Leonor do Almeida Favero, José Favero e Maria Aparecida Minucheli Favero (Usufrutuários); deste, angulo confrontando com a Estância Terra Branca de Santo Antônio, com os seguintes azimutes e distâncias: 105°01'43" e 31,93 metros até o vértice DGX-M-0118, de coordenadas N = 7632060,33m e E = 285112,23m; 49°24'47" e 399,21 metros até o vértice DGX-M-0117, de coordenadas N = 7632261,51m e E = 285347,05m; 49°08'14" e 448,83 metros até o vértice DGX-M-0116, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas no Sistema Geodésico Brasileiro a partir das estações da Rede Brasileira de Monitoramento Contínuo - IBPP- Presidente Prudente, de coordenadas E = 457915,95m e N = 7533888,23m - Meridiano 51° WGr e VARG - Varginha, de coordenadas E = 455013,81m e N = 7617772,63m - Meridiano 45° WGr e encontram-se representadas no Sistema UTM, (conforme datum o SAD-69 - Meridiano 45° WGr). Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. - O Oficial de Registro de Imóveis

*Luiz Augusto Pinheiro*

**R-2-20.454** - Mianca, 29 de Março de 2011.

Por escritura pública lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, livro nº2.817, nº 05-17, em data de 19 de Janeiro de 2011, João Guilherme de Figueiredo Whitaker e sua mulher, já qualificados, deram em hipoteca de primeiro, único e especial grau, sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, ao BANCO ITAÚ BBA S/A, instituição financeira privada, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, inscrita no CNPJ nº17.248.092/0001-34, para garantia da dívida em valor de R\$38.000, a ser paga em onze parcelas com vencimento em 19 de Julho de 2011, parrs à taxa de 10% de





MATRÍCULA  
20.454

FOLHA  
094

VERSO

AV-6-20.454 - Mococa, 13 de Julho de 2012.

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública de adiantamento, lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº7.013, às fls.351, em data de 18 de Junho de 2012, para fim de ficar constando que as partes contratantes já qualificadas, aditaram a escritura de alienação fiduciária de 21 de Dezembro de 2011, a que se refere o R-5, para constar que: foi alterado o prazo, vencimento final, e a forma de pagamento, passando a vigorar da seguinte forma: o prazo de vencimento fica prorrogado por 241 dias a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário, para o vencimento em 17 de Agosto de 2012, em parcela única, na data deste aditamento, será devido o valor de R\$269.847,32, referente ao pagamento antecipado dos juros remuneratórios, calculado sobre o valor principal; e em 17 de Agosto de 2012, o valor de R\$30.000.000,00, acrescido de encargos sobre o saldo devedor, retribuído as partes contratantes as demais cláusulas constantes da Escritura de Alienação Fiduciária - O Oficial de Registro de Imóveis:

*Luiz Sergio Costa*

AV-7-20.454 - Mococa, 13 de Agosto de 2012.

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública datada de 02 de Agosto de 2012, pela qual o Banco ABC Brasil S.A., autorizou a proceder ao cancelamento da alienação fiduciária a que se refere o R-5, bem como da averbação pelo AV-6 - O Oficial de Registro de Imóveis:

*Luiz Sergio Costa*

R-3-20.454 - Mococa, 13 de Agosto de 2012.

Por escritura pública lavrada pela 12ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3027, às fls.313, em data de 02 de Agosto de 2012, o devedor JOÃO GUILHERME (JOÃO) WHITAKER, e os reintegrantes fiduciários: JOÃO GUILHERME (JOÃO) WHITAKER e sua mulher MARIA FRANCINCA TEREZA SICHIANO VILLARI'S WHITAKER, e ANA MARIA WHITAKER DE-SOUZA DIAS, e seu marido FERNANDO (AMARGO) DE-SOUZA DIAS, todos já qualificados, dão em alienação fiduciária ao BANCO ABC BRASIL S.A., com sede na Capital do Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, inscrita no CNPJ nº 28.195.667/0001-06, o imóvel desta matrícula, para garantia de dívida no valor R\$2.000.000,00, incluído das M-2.934, do livro 2-N e M-21.664 do livro 3-A7-E, com vencimento final para 28 de Março de 2012, em 08 parcelas, sendo a primeira com vencimento em 30.08.2012; juros pré-fixados de 19,20% ao ano, capitalizados diariamente.



MATRÍCULA  
**20.454**

FOLHA  
**094**

**Oficial de Registro de Imóveis**

MOCOCA

LIVRO Nº **A-3**

REGISTRO GERAL

o calculados de forma exponencial "pro rata temporis", com base em um mês de 30 dias, juros nominais de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal mais juros), e multa convencional irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo devedor. - O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Sérgio Brasil*

**11-9-20.454** - Mococa, 13 de Agosto de 2012.

Pela mesma escritura lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.027, às fls.511, em data de 02 de Agosto de 2012, o devedor **JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER** e os autônomos fiduciários: **JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER** e sua mulher **MARIA FRANCISCA TEREZA SICO IANO MILHARES WHITAKER** e **ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS**, e seu marido **FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS**; todos já qualificados, deram em alienação fiduciária de **BANCO ABC BRASIL S.A.**, com sede na Capital do Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400, inscrito no CNPJ nº 28.195.667/0001-06, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor **R\$50.000.000,00**, incluído das **M-2.954**, do livro **2-N e M-21.664** do livro **2-3-3**, referente a Cédula de Crédito Bancário nº **1877711**, a ser pago em parcela única no dia **17 de Agosto de 2012**, juros pré-fixados de **19,20%** ao ano, capitalizados diariamente e calculados de forma exponencial "pro rata temporis", com base em um mês de 30 dias, juros nominais de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal mais juros), e multa convencional irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo devedor. - O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Sérgio Brasil*

**AV-16-20.454** - Mococa, 05 de Setembro de 2012.

Procede-se esta averbação à vista da escritura pública de adiantamento, lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.041, às fls.131, em data de 28 de Agosto de 2012, para fim de ficar constando que as partes contratantes, já qualificadas, alteraram a escritura de alienação fiduciária de 02 de Agosto de 2012, e que se refere-se o **R-09**, para constar que ficou alterado o prazo do vencimento final e a forma de pagamento, passando a vigorar seguinte forma: o prazo de vencimento fica prorrogado para 367 dias, a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário, com vencimento em 17 de Dezembro de 2012, em parcela única, na data de adiantamento, será devido o valor de **R\$248.880,00**, referente ao pagamento antecipado dos juros remuneratórios, calculado sobre o valor principal, e em 17 de Dezembro de 2012, o valor de

continua no verso

015189974



MATERIAL  
20.454

FOLHA  
094  
VERSO

R\$30.000.000,00, acrescido de encargos sobre o saldo devedor, ratificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. - O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Aug. Paes*

AV-11-20.454 - - Mocima 28 de Janeiro de 2013.

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública, lavrada pela 12ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.073, às fls.359, em data de 1ª de Janeiro de 2013, para fins de: sup. cunhada que as partes contratantes, já qualificadas, aditaram a escritura de alienação fiduciária de 02 de Agosto de 2012, e que se refere-se o AV-10 para constar que fica alterado o prazo de vencimento final e a forma de pagamento, passando a vigorar seguinte forma: o prazo de vencimento fica prorrogado para 393 dias, a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário nº1877711, por vencimento em 10 de Janeiro de 2015, em parcela única, na data de adiantamento, será devido o valor de R\$1.819.807,26, referente ao pagamento antecipado dos juros remuneratórios, calculado sobre o valor principal de R\$30.000.000,00, acrescido de encargos sobre o saldo devedor, ratificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. - O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Aug. Paes*

AV-12-20.454 - - Mocima 27 de Março de 2013

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública, lavrada pela 12ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.097, às fls.357/392, em data de 25 de Fevereiro de 2013, pela qual o Banco ABC Brasil S.A. autorizou a proceder aos cancelamentos dos R-8, R-9, R-10 e R-11 desta matrícula. - O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Aug. Paes*

R-13-20.454 - - Mocima 27 de Março de 2013

De escritura pública lavrada pelo 12ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.097, às fls.357/392, em data de 25 de Fevereiro de 2013, o devedor JOÃO GUILHERMES FIGUEIREDO WHITAKER e os outorgantes fiduciários JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e sua mulher MARIA FRANCISCA TEREZA SICLIANO VILLARDO WHITAKER, e ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, e seu marido FERNANDO L AMARCO DE SOUZA DIAS, e MARCOS DO AMARAL MESQUITA e sua mulher MARIA CRISTINA ROXO NOBRE DO AMARAL MESQUITA, todos já qualificados, deram em alienação





MATRÍCULA  
20.454

FOLHA  
094

Oficial de Registro de Imóveis

MOCOCA  
A-3  
LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL



Fiduciária ao BANCO ABC BRASIL S.A., com sede na Capital do Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.400, inscrita no CNPJ n.º 28.195.667/0001-06, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor R\$30.000.000,00, incluindo das M-2.954, do livro 2-N, 9.380 do livro A-AV e M-21.664 do livro 2-G-3, no prazo de 240 dias, com vencimento final para 28 de Março de 2013, juros pré-fixados de 19,20% ao ano, juros moratórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal aos juros) e multa convencional irredutível não compensatória de 2% sobre o saldo devedor. - O Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Costa*

R-14-20.454 - - Mococa, 24 de Abril de 2013.

Por representação do título que deu origem ao R-13, fica o mesmo certificado para tomar certo (do) somente o vencimento final da dívida é em 26 de abril de 2013, e não conforme consta. - O Oficial de Registro: *Luiz Sérgio Costa*

R-15-20.454 - - Mococa, 24 de Abril de 2013.

Por usucióna pública levada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº 097, m. fls.357, em data de 25 de Fevereiro de 2013, o devedor JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e os usuciantes fiduciários JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e sua mulher MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILARES WHITAKER, e ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, e seu marido FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS, e MARCOS DO AMARAL MESQUITA e sua mulher MARIA OLIVIA ROXO NOBRE DO AMARAL MESQUITA, todos já qualificados, deram em alienação fiduciária ao BANCO ABC BRASIL S.A., com sede na Capital do Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.400, inscrita no CNPJ n.º 28.195.667/0001-06, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor R\$2.000.000,00, incluindo das M-2.954, do livro 2-N, 9.380 do livro A-AV e M-21.664 do livro 2-G-3, pagável em 08 (oito) parcelas, sendo a primeira com vencimento em 30.08.2012 e a última com o vencimento em 28.03.2013, juros remuneratórios pré-fixados de 19,20% ao ano, além dos juros moratórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal aos juros) e multa convencional irredutível não compensatória de 2% sobre o saldo devedor. - O Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Costa*

continua no verso

158995

MATRÍCULA  
20.454

FOLHA  
094  
VERSO

R-16-20.454 - Mococa, 24 de Abril de 2013.

Pela mesma escritura pública lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, Livro nº 3.097, às fls. 357, em data de 23 de Fevereiro de 2013, o devedor JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e os obrigantes fiduciários JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e sua mulher MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLAROS WHITAKER, e ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, e seu marido FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS, e MARGOS DO AMARAL MESQUITA e sua mulher MAISSA OLÍVIA ROXO NOBRE DO AMARAL MESQUITA, todos já qualificados, demem em alienação fiduciária ao BANCO ABC BRASIL S.A., com sede na Capital do Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, inscritos no CNPJ nº 28.195.667/0003-06, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor R\$2.943.941,60, incluído das M-2-954, do Livro 2-N-0000 do Livro A-A-Y e M-21.064 do Livro 2-C-3, pagável em parcela única em 26 de Abril de 2013, juros remuneratórios pré-fixados de 10,20% ao ano, além dos juros moratórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal aos juros) e multa convencional (precativa) de 2% sobre o saldo devedor. = O Oficial de Registro de Imóveis *Luís Sérgio Cavat*

AV-17-20.454 - Mococa, 15 de Maio de 2013.

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública de aditamento, lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, Livro nº 3.125, às fls. 17, em data de 30 de Abril de 2013, para fim de ficar constando que as partes contratantes, já qualificadas, aditarão a escritura de alienação fiduciária de 23 de Fevereiro de 2013, a que se refere-se o R-13, para alterar para 16 de Maio de 2013, o prazo de vencimento final e a forma de pagamento, passando a vigorar segundo forma: o prazo de vencimento fica prorrogado para o dia 16 de Maio de 2013, em parcela única, no valor de R\$30.891.142,01, acrescidos de encargos sobre o saldo devedor, notificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. = O Oficial de Registro de Imóveis *Luís Sérgio Cavat*

AM-18-20.454 - Mococa, 15 de Maio de 2013.

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública de aditamento, lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, Livro nº 3.125, às fls. 17, em data de 30 de Abril de 2013, para fim de ficar constando que as partes contratantes, já qualificadas, aditarão a



INSCRIÇÃO  
**20.454**

FOLHA  
**094**

Oficial de Registro de Imóveis

**A-3** MOCOCA

LIVRO Nº 2 -

REGISTRO GERAL

escritura de alienação fiduciária de 25 de Fevereiro de 2013, e que se refere ao AV-16, para constar que fica alterado o prazo do vencimento final e a forma de pagamento, passando a vigorar seguinte forma: o prazo de vencimento foi prorrogado para o dia 16 de Maio de 2013, em parcela única, no valor de R\$3033.450,04, acrescidos de encargos sobre o saldo devedor, ratificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. - O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Sergio Basset*

AV-19-20.454 - - Mococa, 17 de Junho de 2013.

Procede-se esta averbação, à vista do aditamento levado pelo 12º Tabelião de Notas desta cidade, livro nº 3.125, às fls.241, em data de 22 de Maio de 2013, para fim de ficar constando que as partes contratantes, já qualificadas, aditaram a escritura de alienação fiduciária ao se referir a AV-12, para constar que o saldo principal devedor é de R\$14.000.000,00 passando a vigorar da seguinte forma: juros remuneratórios pré fixados de 16,5000% ao ano, capitalizados trimestralmente e calculados de forma exponencial "pro rata temporis", com base em um ano de 360 dias; prazo de 1.463 dias, contados a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário; vencimento final de 17 de Setembro de 2018, pagável em 15 (quinze) parcelas, tendo a primeira o vencimento em 01 de Julho de 2014 e a última em 1º de Dezembro de 2018, ratificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. - O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Sergio Basset*

AV-20-20.454 - - Mococa, 29 de Junho de 2013.

Por representação do titular que deu origem ao AV-19, fica a mesma ratificada para constar certo não somente quanto ao vencimento final da dívida é dia 17 de Setembro de 2018, e não dia 1º de Dezembro de 2018, como não consta. - O Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Sergio Basset*

AV-21-20.454 - - Mococa, 10 de Fevereiro de 2014.

Procede-se esta averbação, à vista do requerimento datado de 27 de janeiro de 2013, para o fim de ficar constando que MARIA FRANCISCA SICILIANO VILLARIS WHITAKER, faleceu em data de 23 de maio de 2014, conforme certidão de óbito extraída da

continua no verso

158996



MATRÍCULA  
**20.454**

FOLHA  
**094**  
-VERSO-

matrícula n.º 115303 01 55 2014 4 00071 070 0041996-54, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34.º Subdistrito de Caraguatatuba, São Paulo, Capital – O Oficial da Renovar de Imóveis *Luís Guilherme Villares Whitaker*

**R. 22.38.454** – Moxosa, 10 de Fevereiro de 2015.

Por escritura pública de inventário, lavrada pelo 1.º Tabelião de Notas desta cidade, livro n.º 355, to. fls. 02, em data de 24 de outubro de 2014, dos bens deixados pelo falecimento de **MARIA FRANCISCA SICILIANO VILARES WHITAKER**, sem deixar testamento, consta que o imóvel desta matrícula, estimado em R\$10.650.700,00, foi partilhado da seguinte forma: **50% para o viúvo-meio JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER**, brasileiro, vivo, engenheiro agrônomo, portador do RG n.º 2.397.406-SSP/SP e inscrito no CPF n.º 014.329.118-24, residente e domiciliado na Rua Maranhão, n.º 671, ap. 3, Higienópolis, Município e Estado de São Paulo, no valor de R\$5.325.350,00 e no valor de R\$1.069.070,00 a parte ideal de 1/10 de 10%; e cada um dos herdeiros: **GABRIELA VILARES WHITAKER SIMON**, brasileira, advogada, portadora do RG n.º 13.989.871-2-SSP/SP e inscrita no CPF n.º 112.002.868-78, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n.º 6.515/77, com **EDUARDO MACHADO DE OLIVEIRA SIMON**, brasileiro, médico, portador do RG n.º 52.271.471-4-SSP/SP e inscrito no CPF n.º 138.468.618-06, residentes e domiciliados na Rua Paulista, n.º 881, Bairro Sumaré, São Paulo-SP; **CAROLINA WHITAKER GONÇALVES DIAS**, brasileira, do lar, portadora do RG n.º 18.658.516-0-SSP/SP e inscrita no CPF n.º 120.308.388-29, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n.º 6.515/77, com **JOÃO ROBERTO GONÇALVES DIAS**, brasileiro, produtor rural, portador do RG n.º 19.274.055-2-SSP/SP e inscrito no CPF n.º 127.449.148-95, residentes e domiciliados neste município na Fazenda Pesseguero; **PAULO DE BARROS WHITAKER NETO**, brasileiro, engenheiro eletricitista, portador do RG n.º 19.169.068-5-SSP/SP e inscrito no CPF n.º 188.021.068-73, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n.º 6.515/77, com **MARCELA PERETO RIBEIRO ROCHA WHITAKER**, brasileira, cirurgiã dentista, portadora do RG n.º 20.744.600-SSP/SP, inscrita no CPF n.º 454.198.938-49, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Gabriel Pinheiro, 1.100; **LUÍS GUILHERME VILARES WHITAKER**, brasileiro, engenheiro civil, portador do RG n.º 26.707.637-X-SSP/SP e inscrito no CPF n.º 233.679.408-69, casado sob o regime da absoluta separação de bens, na vigência da lei n.º 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30.º Subdistrito – Itaipu Paulista – São Paulo-SP, em 29 de



MATRÍCULA  
20.454

FOLHA  
094

Oficial de Registro de Imóveis

MOCOCA

LIVRO Nº 1 - A-3 REGISTRO GERAL

setembro de 2006, no Livro n.º 0505, pag. 343, devidamente registrado no 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, no R-12.069, às fls. 001, do Livro Auxiliar n.º 3, com MARINA FERNANDES GONCALVES WHITAKER, brasileira, publicitária, portadora do RG n.º 00.971.920-6-SSP/SP e inscrita no CPF n.º 286.342.168-96, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo - SP na Rua Harão de Melgaço, 547, apto. 43, Raul Pardo; ANA TERESA VILLARES WHITAKER, brasileira, solteira maior, advogada, portadora do RG n.º 52.001.001-1-SSP/SP e inscrita do CPF n.º 369.057.758-60, residente e domiciliada na Rua Maranhão, 071, apto. 1 Higienópolis, Município de São Paulo - SP. O Oficial de Registro de Imóveis

AV-23-20.454 : - Mococa, 26 de Março de 2015.

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública lavrada pelo 12.º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro n.º 5.328, às fls. 197, em data de 24 de fevereiro de 2015, para o fim de ficar constando que as partes contratantes aditarão a escritura pública datada de 25 de fevereiro de 2013, a que se refere o R-16, para o fim de ficar constando que o prazo de vencimento fica prorrogado por 3.193 dias, contados a partir da data da emissão da Cédula de Crédito Bancário n.º 1877711, com vencimento final para 17 de setembro de 2019, a ser paga em 14 (quatorze) parcelas, vencendo-se a primeira em 16 de julho de 2015 e a última em 17 de setembro de 2019, sendo que a alienação fiduciária permanecerá em pleno vigor até que o devedor cumpra todas as obrigações principais e acessórias assumidas. O Oficial de Registro de Imóveis

AV-23-20.454 : - Mococa, 14 de Setembro de 2015.

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública lavrada pelo 16.º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro n.º 4.376, às fls. 351, em data de 14 de agosto de 2015, para o fim de ficar constando que as partes contratantes aditarão a escritura pública datada de 25 de fevereiro de 2013, a que se refere o R-16, para o fim de ficar constando que o prazo de vencimento fica prorrogado por 2.949 dias, contados a partir da data da emissão da Cédula de Crédito Bancário n.º 1877711, com vencimento final para 16 de janeiro de 2020, a ser paga em 54 (cinquenta e quatro) parcelas, vencendo-se a primeira em 17 de agosto de 2015 e a última em 16 de janeiro de 2020, sendo que a alienação fiduciária permanecerá em pleno vigor até que o devedor cumpra todas as:

11504-4-MA 058997



---

**Solicitante: João Guilherme de Figueiredo Whitaker**

**Proprietário: João Guilherme de Figueiredo Whitaker**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7064**

**Endereço: Fazenda Santa Clara – Mococa – SP.**

---



---



---

## INFORMAÇÕES GERAIS

---

<b>SOLICITANTE</b>	João Guilherme de Figueiredo Whitaker
--------------------	---------------------------------------

## OBJETO DA AVALIAÇÃO

<b>Endereço:</b>	Fazenda Santa Clara - Mococa - SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	757,3322 ha
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	João Guilherme de Figueiredo Whitaker
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

## CONSIDERAÇÕES

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 21.664 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mococa - SP.

## VALORES APURADOS

### VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**VM = R\$ 21.448.000,00 (vinte e um milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil reais)**

**VLF = R\$ 13.940.000,00 (treze milhões, novecentos 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 “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 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 Santa Clara - 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 <sup>*a</sup>
<sup>*a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-3

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
  - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
  - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
  - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

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

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

Fonte: NBR 14653-3

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

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

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

Fonte: NBR 14653-3

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

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

---

## CONCLUSÃO

---

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

### VALORES APURADOS

#### VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**VM = R\$ 21.448.000,00 (vinte e um milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil reais)**


**VLf = R\$ 13.940.000,00 (treze milhões, novecentos 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, 16 de Janeiro de 2020.




ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
SOLINE FLEXA MARINHO  
CREA 600981020



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780



ECONOMISTA  
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO  
CORECON 3941



**COMPARATIVOS**

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

**120 HECTARES - R\$ 5.500.000**

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



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

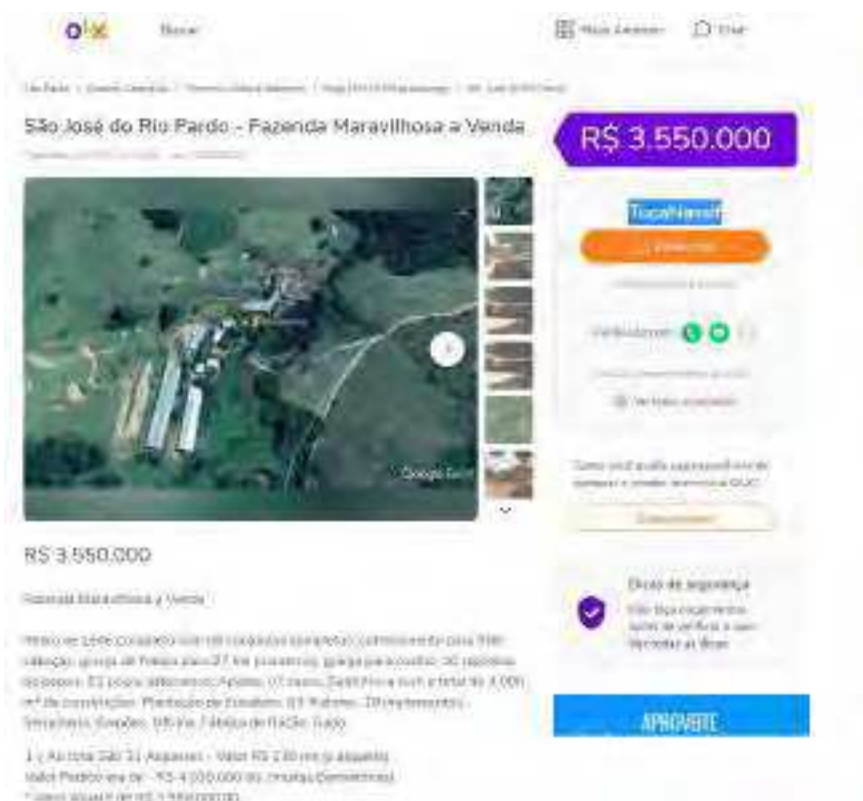
**12,10h - R\$ 550.000**

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



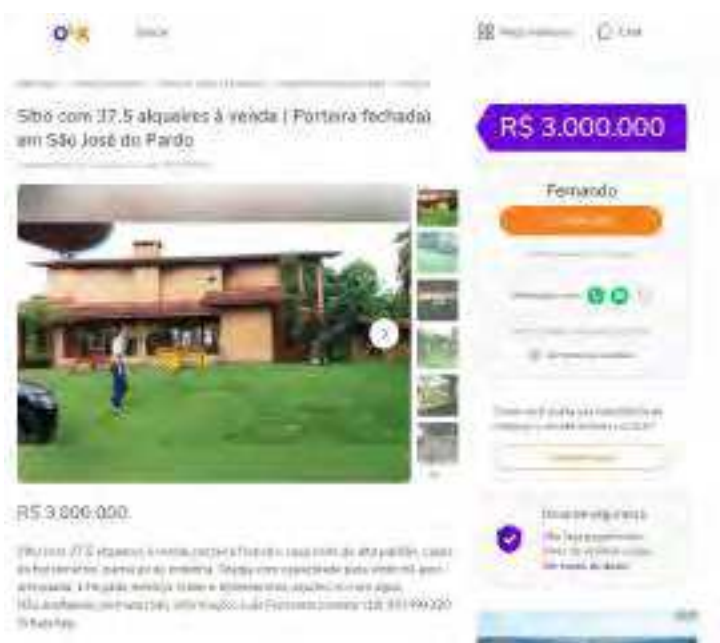
Comp3: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sao-jose-do-rio-pardo-fazenda-maravilhosa-a-venda-703026122>

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



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



**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**





MATRÍCULA

21.664

FOLHA

104

Oficial de Registro de Imóveis

MOCOCA

LIVRO Nº 2 -G-3

REGISTRO GERAL



referente a Cédula de Crédito Bancário nº1877711, a ser pago em parcela única no dia 17 de Agosto de 2.012, juros pré-fixados de 19,20% ao ano, capitalizados diariamente e calculados de forma exponencial "pro rata temporis", com base em um mês de 30 dias, juros moratórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal mais juros), e multa convencional irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo devedor = Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Paes*

**AV-10-21.664** - Mocooca, 05 de Setembro de 2.012.

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública de aditamento, lavrada pela 12ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.041, às fls.131, em data de 28 de Agosto de 2.012, para fim de ficar constando que as partes contratantes, já qualificadas, aditaram a escritura de alienação fiduciária de 02 de Agosto de 2.012, e que se refere-se o R-09, para constar que fica alterado o prazo do vencimento final e a forma de pagamento, passando a vigorar seguinte forma: o prazo de vencimento fica prorrogado para 363 dias, a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário, par vencimento em 17 de Dezembro de 2.012, em parcela única, na data de aditamento, será devido o valor de R\$248.880,00, referente ao pagamento antecipado dos juros remuneratórios, calculado sobre o valor principal, e em 17 de Dezembro de 2.012, o valor de R\$30.000.000,00, acrescido de encargos sobre o saldo devedor, retificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. = Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Paes*

**AV-11-21.664** - Mocooca, 28 de Janeiro de 2.013.

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública, lavrada pela 12ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.075, às fls.359, em data de 1º de Janeiro de 2.013, para fim de ficar constando que as partes contratantes, já qualificadas, aditaram a escritura de alienação fiduciária de 02 de Agosto de 2.012, e que se refere-se o AV-10, para constar que fica alterado o prazo do vencimento final e a forma de pagamento, passando a vigorar seguinte forma: o prazo de vencimento fica prorrogado para 393 dias, a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário nº1877711, par vencimento em 16 de Janeiro de 2.013, em parcela única, na data de aditamento, será devido o valor de R\$1.839,807,26, referente ao pagamento antecipado dos juros remuneratórios, calculado sobre o valor principal de R\$30.000.000,00, acrescido de encargos sobre o saldo devedor, retificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. = Oficial de Registro de Imóveis: \_\_\_\_\_

Ofício de Registro de Imóveis e Arquivo  
Covello de Mocooca - SP

11964-4-AA 072527



MATRÍCULA

21.664

FOLHA

104

VERSO

**AV-12-21.664** - Mococa, 27 de Março de 2.013.

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública, lavrada pela 12ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.097, às fls.357/392, em data de 25 de Fevereiro de 2.013, pelo qual o Banco ABC Brasil S.A, autorizou a proceder aos cancelamentos dos R-8, R-9, R-10 e R-11 desta matrícula, = Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Brandt*

**R-13-21.664** - Mococa, 27 de Março de 2.013.

Por escritura pública lavrada pelo 12ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.097, às fls.357/392, em data de 25 de Fevereiro de 2.013, o devedor JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e os outorgantes fiduciários JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e sua mulher MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER, e ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, e seu marido FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS, e MARCOS DO AMARAL MESQUITA e sua mulher MARIA OLIVIA ROXO NOBRE DO AMARAL MESQUITA, todos já qualificados, deram em alienação fiduciária ao BANCO ABC BRASIL S.A., com sede na Capital do Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.400, inscrito no CNPJ n.º 28.195.667/0001-06, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor R\$30.000.000,00, incluído das M-2.954, do livro 2-N, 9.380 do livro A-AY e M-20.454 de livro 2-A-3, no prazo de 240 dias, com vencimento final para 28 de Março de 2.013, juros pré-fixados de 19,20% ao ano, juros moratórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal aos juros) e multa convencional irredutível não compensatória de 2% sobre o saldo devedor. = Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Brandt*

**R-14-21.664** - Mococa, 24 de Abril de 2.013.

Por representação do título que deu origem ao R-13, fica o mesmo retificado para tornar certo não somente o vencimento final da dívida é em 26 de abril de 2.013, e não conforme consta. = O Oficial de Registro: *Luiz Sérgio Brandt*

**R-15-21.664** - Mococa, 24 de Abril de 2.013.

Por escritura pública lavrada pelo 12ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.097, às fls.357, em data de 25 de Fevereiro de 2.013, o devedor JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e os outorgantes fiduciários JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e sua mulher MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO - -





MATRÍCULA

21.664

FOLHA

104

**Oficial de Registro de Imóveis**

MOCOCA

LIVRO Nº 2 - G-3

REGISTRO GERAL



VILLARES WHITAKER, e ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, e seu marido FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS, e MARCOS DO AMARAL MESQUITA e sua mulher MARIA OLIVIA ROXO NOBRE DO AMARAL MESQUITA, todos já qualificados, deram em alienação fiduciária ao BANCO ABC BRASIL S.A., com sede na Capital do Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, inscrito no CNPJ nº 28.195.667/0001-06, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor R\$2.000.000,00, incluído das M-2.954, do livro 2-N, 9.380 do livro A-AV e M-20.454 do livro 2-A-3, pagável em 08 (oito) parcelas, sendo a primeira com vencimento em 30.08.2012 e a última com o vencimento em 28.03.2013, juros remuneratórios pré-fixados de 19,20% ao ano, além dos juros moratórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal ais juros) e multa convencional (redutível) não compensatória de 2% sobre o saldo devedor. = Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Brand*

**R-16-21.664** - Mococa, 24 de Abril de 2013

Pela mesma escritura pública lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.097, às fls.357, em data de 25 de Fevereiro de 2013, o devedor JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e os outorgantes fiduciários JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e sua mulher MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER, e ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, e seu marido FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS, e MARCOS DO AMARAL MESQUITA e sua mulher MARIA OLIVIA ROXO NOBRE DO AMARAL MESQUITA, todos já qualificados, deram em alienação fiduciária ao BANCO ABC BRASIL S.A., com sede na Capital do Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, inscrito no CNPJ nº 28.195.667/0001-06, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor R\$2.945.941,60, incluído das M-2.954, do livro 2-N, 9.380 do livro A-AV e M-20.454 do livro 2-A-3, pagável em parcela única em 26 de Abril de 2013, juros remuneratórios pré-fixados de 19,20% ao ano, além dos juros moratórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal ais juros) e multa convencional (redutível) não compensatória de 2% sobre o saldo devedor. = Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Brand*

**AV-17-21.664** - Mococa, 15 de Maio de 2013.

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública de aditamento, lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.125, às fls.17, em data de 30 de Abril de

Oficial de Registro de Imóveis e Arquivos  
Cartório de Mococa - SP

11984-4-AA 072528





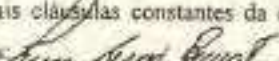
MATRICULA

21.664

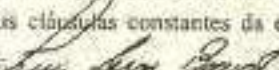
FOLHA

104


VERSO

2.013, para fim de ficar constando que as partes contratantes, já qualificadas, aditaram a escritura de alienação fiduciária de 25 de Fevereiro de 2.013, e que se refere-se o **R-13**, para constar que fica alterado o prazo do vencimento final e a forma de pagamento, passando a vigorar seguinte forma: o prazo de vencimento fica prorrogado para o dia 16 de Maio de 2.013, em parcela única, no valor de R\$30.891.142,01, acrescidos de encargos sobre o saldo devedor, retificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. - Oficial de Registro de Imóveis: 

**AV-18-21.664** - - Mococa, 15 de Maio de 2.013.

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública de aditamento, lavrada pela 12ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.125, às fls.17, em data de 30 de Abril de 2.013, para fim de ficar constando que as partes contratantes, já qualificadas, aditaram a escritura de alienação fiduciária de 25 de Fevereiro de 2.013, e que se refere-se o **R-16** para constar que fica alterado o prazo do vencimento final e a forma de pagamento, passando a vigorar seguinte forma: o prazo de vencimento fica prorrogado para o dia 16 de Maio de 2.013, em parcela única, no valor de R\$3.033.450,01, acrescidos de encargos sobre o saldo devedor, retificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. - Oficial de Registro de Imóveis: 

**AV-19-21.664** : - - Mococa, 20 de Junho de 2.013.

Procede-se esta averbação, à vista do instrumento particular, datado de 17 de Maio de 2.013, pelo qual o Banco ABC Brasil S.A. autorizou a proceder aos cancelamentos dos R-13, R-14, R-15 e R-16, desta Matrícula. - Oficial de Registro de Imóveis: 

**R-20-21.664** : - - Mococa, 05 de Agosto de 2.013.

Por escritura pública lavrada pelo 14ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.835, às fls.307, em data de 16 de Maio de 2.013, JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER e sua mulher MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER já qualificados, deram em alienação fiduciária a RICARDO TITTOTO NETO, engenheiro agrônomo, portador do RG nº3.836.903-5-SSP/SP e inscrito no CPF nº594.713.958-87, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei nº6.515/77, com MÁRCIA ADELINA MAZZA TITTOTO, do lar, portadora do RG nº7.655.847-SSP/SP, e inscrita no CPF nº162.259.448-77, brasileiros. - -





MATRÍCULA

21.664

FOLHA

104

Oficial de Registro de Imóveis

MOCOCA

LIVRO Nº 2 - G-3

REGISTRO GERAL



residentes e domiciliados na cidade de Ribeirão Preto, neste Estado, na Rua: João Gomes Rocha, nº885, Apto 211, Jardim Irajá; MÁRIO TITOTO, administrador de empresas, portador do RG nº6.295.409-X-SSP/SP e inscrito no CPF nº982.573.078-15, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei nº6.515/77, com SÔNIA REGINA PEDRESCHI TITOTO, do lar, portadora do RG nº9.665.425.9-SSP/SP, e inscrita no CPF nº081.531.848-06, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Serrana, deste Estado, na Fazenda Santana, localizada na SP 333, KM 37; HUMBERTO TITOTO, engenheiro agrônomo, portador do RG nº7.520.826-X-SSP/SP, e inscrito no CPF nº019.982.888-11, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei nº6.515/77, com MARIA ERLENE CONDE TITOTO, do lar, portadora do RG nº33.062.643-7 e inscrita no CPF nº071.708.698-45, brasileiros, residentes na Avenida Portugal, nº1501, Apto 172, Ribeirão Preto-SP; LEOPOLDO TITOTO, engenheiro agrônomo, portador do RG nº8.331.252-SSP/SP e inscrito no CPF nº035.083.938-79, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei nº6.515/77, com PATRÍCIA RODELLA DE ANDRADE TITOTO, psicóloga, portadora do RG nº17.788.146-X-SSP/SP e inscrita no CPF nº126.087.998-41, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua: Adolfo Serra, nº1725, Casa 22, Ribeirão Preto - SP; GUSTAVO TITOTO, brasileiro, separado judicialmente, médico veterinário, portador do RG nº8.972.100-7-SSP/SP e inscrito no CPF nº043.783.158-23, residente e domiciliado nesta cidade, na Fazenda Santa Emília, deste município e comarca; EDUARDO CUNALI DEFILIPPI, engenheiro mecânico, portador do RG nº4.211.935-SSP/SP e inscrito no CPF nº718.484.608-72, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei nº6.515/77, com ANA CLARA NAUFEL DE FELIPPE, fonoaudióloga, portadora do RG nº11.214.128 e inscrita no CPF nº120.308.918-00, brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Ribeirão Preto-SP, na Rua: Dr. João Gomes da Rocha, nº880, apto 51, Jardim Santa Ângela; LUIZ CUNALI DEFILIPPI, engenheiro agrônomo, portador do RG nº5.395.479-SSP/SP e inscrito no CPF nº718.484-528-53, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei nº6.515/77, com CELINA RIBEIRO LIMA CUNALI DE FELIPPE, empresária, portadora do RG nº7.730.329-SSP/SP e inscrita no CPF nº050.824.938-41, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua: Niterói, nº419, nesta cidade; e AGROPECUÁRIA TRÊS IRMÃOS TERRAVERDE LTDA, inscrita no CNPJ nº61.415.683/0001-32, com sede e foro nesta cidade, na Avenida Brasil, nº385, Jardim Lavinia, sala 03, com seu contrato social datado de 07 de janeiro de 2.013, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo -

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

11984-4 : AA 072529



MATRÍCULA  
**21.664**

FOLHA  
**104**

VERSO

JUCESP sob o nº 107.125/13-4, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$14.500.000,00. Fica eleito o Foro desta cidade e comarca de Mococa-SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como único e competente para dirimir eventuais dúvidas decorrentes da presente escritura. = Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Boarati*

**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, *05 de Março de 2019*

*[Assinatura]*  
Oficial de Registro / Procurador

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE MOCOCA**

*Bel. Luiz Sérgio Boarati*  
Oficial

*Síndico: Maria Cláudia Melchiorini*

1ª Promotora Substituta

*Marcia de Siqueira Moreira Nogueira*

2ª Promotora Substituta

*Cristiane Margarete C. Cipolini Lual*

Escrivã

MOCOCA - ESTADO DE SÃO PAULO

O prazo de validade desta certidão é de **TRINTA (30) dias** contados desta data (Norma 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) nº(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).



MATRÍCULA **21.664** FOLHA **104**

**Oficial de Registro de Imóveis**

MÓCOCA SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - G-3 REGISTRO GERAL

O IMÓVEL RURAL DENOMINADO "RETIRO SANTA CLARA", deste município e comarca, com a área de 757,3322 hectares, dentro do perímetro, divisas e confrontações seguintes: "Início-se a descrição deste perímetro no vértice DGX-P-0551, de coordenadas N = 7638903,77m e E = 281932,18m, situado na foz do córrego do Branquinho com o córrego Maria Thérèza; deste, segue pelo eixo do Córrego Maria Thérèza, à jusante, confrontando com a Fazenda Campo Novo (matricula nº 12.391 e Inca nº 620.050.002.305-9) de propriedade de Fernando Augusto Rehder Quintella e Genevêva Whitaker de Souza Dias Quintella, com os seguintes azimutes e distâncias: 155°25'30" e 219,39 metros até o vértice DGX-P-0552, de coordenadas N = 7638704,25m e E = 282023,42m; 155°25'30" e 173,71 metros até o vértice DGX-P-0553, de coordenadas N = 7638546,28m e E = 282095,66m; 146°57'13" e 155,87 metros até o vértice DGX-P-0554, de coordenadas N = 7638415,63m e E = 282180,66m; 192°31'18" e 30,76 metros até o vértice DGX-P-0555, de coordenadas N = 7638385,59m e E = 282173,99m; 162°59'31" e 90,97 metros até o vértice DGX-P-0556, de coordenadas N = 7638298,60m e E = 282200,60m; 135°31'11" e 39,83 metros até o vértice DGX-P-0557, de coordenadas N = 7638270,19m e E = 282228,51m; 119°20'56" e 24,38 metros até o vértice DGX-P-0558, de coordenadas N = 7638258,24m e E = 282249,76m; 172°26'51" e 27,81 metros até o vértice DGX-P-0559, de coordenadas N = 7638230,67m e E = 282253,41m; 118°23'54" e 19,91 metros até o vértice DGX-P-0560, de coordenadas N = 7638221,20m e E = 282270,93m; 185°41'10" e 41,29 metros até o vértice DGX-P-0561, de coordenadas N = 7638180,11m e E = 282266,84m; 117°41'43" e 34,51 metros até o vértice DGX-P-0562, de coordenadas N = 7638164,08m e E = 282297,39m; 213°40'46" e 31,04 metros até o vértice DGX-P-0563, de coordenadas N = 7638138,25m e E = 282280,18m; 96°45'03" e 12,63 metros até o vértice DGX-P-0564, de coordenadas N = 7638136,76m e E = 282292,72m; 157°03'35" e 62,97 metros até o vértice DGX-P-0565, de coordenadas N = 7638078,77m e E = 282317,27m; 198°09'28" e 21,50 metros até o vértice DGX-P-0566, de coordenadas N = 7638058,34m e E = 282310,57m; 85°54'00" e 42,72 metros até o vértice DGX-P-0567, de coordenadas N = 7638062,88m e E = 282353,05m; 170°22'45" e 23,77 metros até o vértice DGX-P-0568, de coordenadas N = 7638039,45m e E = 282357,02m; 91°54'01" e 36,37 metros até o vértice DGX-P-0569, de coordenadas N = 7638038,24m e E = 282393,37m; 116°02'50" e 21,96 metros até o vértice DGX-P-0570, de coordenadas N = 7638028,60m e E = 282413,10m; 35°26'13" e 23,67 metros até o vértice DGX-P-0571, de coordenadas N = 7638047,89m e E = 282426,83m; 149°20'18" e 83,30 metros até o vértice DGX-P-0572, de coordenadas N = 7637976,23m e E = 282460,31m; 211°06'50" e 27,34 metros até o vértice DGX-P-0573, de coordenadas N = 7637952,82m e E = 282455,18m; 166°42'26" e 38,55 metros até o vértice DGX-P-0574, de coordenadas N = 7637915,31m e E = 282464,04m; 263°38'33" e 34,70 metros até o vértice DGX-P-0575, de coordenadas N = 7637911,47m e E = 282429,56m; 129°10'13" e 97,17 metros até o vértice DGX-P-0576, de coordenadas N = 7637850,09m e E = 282504,90m; 131°28'03" e 31,70 metros até o vértice DGX-P-0577, de coordenadas N = 7637829,10m e E = 282528,65m; 151°54'46" e 87,34 metros até o vértice DGX-P-0578, de coordenadas N = 7637752,05m e E = 282569,77m; 153°00'42" e 35,59 metros até o vértice DGX-P-0579, de coordenadas N = 7637720,33m e E = 282585,92m; 154°10'46" e 29,32 metros até o vértice DGX-P-0580, de coordenadas N = 7637693,94m e E = 282598,69m; 218°03'33" e 138,01 metros até o vértice DGX-P-0581, de coordenadas N = 7637585,27m e E = 282513,61m; 120°48'57" e 51,52 metros até o vértice DGX-P-0582, de coordenadas N = 7637558,88m e E = 282557,86m; 227°07'41" e 44,31 metros até o vértice DGX-P-0583, de coordenadas N = 7637528,73m e E = 282525,38m; 124°57'07" e 21,18 metros até o vértice DGX-P-0584, de coordenadas N = 7637516,59m e E = 282542,74m; 165°33'14" e 153,58 metros até o vértice DGX-P-0585, de coordenadas N = 7637367,87m e E = 282581,06m; 237°00'26" e 21,02 metros até o vértice DGX-P-0586, de coordenadas N = 7637356,42m e E = 282563,43m; 172°09'08" e 20,49 metros até o vértice DGX-P-0587, de coordenadas N = 7637336,12m e E = 282566,23m; 114°37'52" e 102,24 metros até o vértice

Oficial de Registro de Imóveis e Cartório  
Cristina de Moraes - 2ª

119094-4-AA 072523





MATRÍCULA  
**21.664**

FOLHA  
**104**

VERSO

DGX-P-0588, de coordenadas N = 7637293,51m e E = 282659,17m; 220°57'29" e 77,38 metros até o vértice DGX-P-0589, de coordenadas N = 7637235,07m e E = 282608,44m; 181°22'29" e 19,46 metros até o vértice DGX-P-0590, de coordenadas N = 7637215,61 e E = 282607,98m; 117°04'48" e 25,08 metros até o vértice DGX-P-0591, de coordenadas N = 7637204,19m e E = 282630,31m, situado na foz de um filete d' água com o córrego Maria Thereza, deste, segue pelo eixo do córrego Maria Thereza, à jusante, confrontando com a Fazenda Campo Novo (matrícula nº 12.453 e Inca nº 620.050.002.305) de propriedade de Agro Pecuária Três Irmãos Terra Verde Ltda., com os seguintes azimutes e distâncias: 201°02'51" e 116,49 metros até o vértice DGX-P-0592, de coordenadas N = 7637095,47m e E = 282588,47m; 204°12'16" e 79,29 metros até o vértice DGX-P-0593, de coordenadas N = 7637023,16m e E = 282555,97m; 192°14'43" e 25,31 metros até o vértice DGX-P-0594, de coordenadas N = 7636998,42m e E = 282550,60m; 241°58'39" e 90,94 metros até o vértice DGX-P-0595, de coordenadas N = 7636955,70m e E = 282470,32m; 221°21'30" e 41,22 metros até o vértice DGX-P-0596, de coordenadas N = 7636924,75m e E = 282443,08m; 88°26'02" e 42,44 metros até o vértice DGX-P-0597, de coordenadas N = 7636925,91m e E = 282485,51m; 206°21'38" e 67,56 metros até o vértice DGX-P-0598, de coordenadas N = 7636865,38m e E = 282455,51m; 211°56'18" e 52,91 metros até o vértice DGX-P-0599, de coordenadas N = 7636820,48m e E = 282427,52m; 239°44'54" e 44,11 metros até o vértice DGX-P-0600, de coordenadas N = 7636798,25m e E = 282389,42m; 242°12'58" e 60,36 metros até o vértice DGX-P-0601, de coordenadas N = 7636770,12m e E = 282336,01m; 203°29'39" e 88,73 metros até o vértice DGX-P-0602, de coordenadas N = 7636688,74m e E = 282300,64m; 166°53'40" e 71,26 metros até o vértice DGX-P-0603, de coordenadas N = 7636619,33m e E = 282316,80m; 231°28'24" e 41,86 metros até o vértice DGX-P-0604, de coordenadas N = 7636593,26m e E = 282284,05m; 204°01'36" e 188,87 metros até o vértice AFA-P-0339, de coordenadas N = 7636420,76m e E = 282207,15m, situado na foz do córrego Maria Thereza com o córrego da Fazenda Santa Clara, deste, segue pelo eixo do córrego da Fazenda Santa Clara, à montante, confrontando com a Fazenda Santa Aurora (matrícula nº 20.317 e Inca nº 620.050.009.083-0) de propriedade de Ezeiza Maria Boreczai, com os seguintes azimutes e distâncias: 293°01'56" e 3,48 metros até o vértice AFA-M-0331, de coordenadas N = 7636422,12m e E = 282203,95m; 274°46'51" e 223,23 metros até o vértice AFA-P-0338, de coordenadas N = 7636440,73m e E = 281981,49m; 278°53'03" e 120,70 metros até o vértice AFA-P-0337, de coordenadas N = 7636459,37m e E = 281862,24m; 300°31'13" e 181,57 metros até o vértice AFA-P-0336, de coordenadas N = 7636551,37m e E = 281705,83m; 224°05'07" e 129,55 metros até o vértice AFA-P-0335, de coordenadas N = 7636458,51m e E = 281615,69m; 263°40'35" e 68,23 metros até o vértice AFA-P-0334, de coordenadas N = 7636453,17m e E = 281547,66m; 238°18'45" e 63,72 metros até o vértice AFA-P-0333, de coordenadas N = 7636419,90m e E = 281493,44m; 240°02'22" e 40,52 metros até o vértice AFA-P-0332, de coordenadas N = 7636399,66m e E = 281458,33m; 284°48'54" e 47,58 metros até o vértice AFA-P-0331, de coordenadas N = 7636411,83m e E = 281412,33m; 231°15'31" e 69,45 metros até o vértice AKZ-P-2934, de coordenadas N = 7636368,37m e E = 281358,16m, situado no eixo do córrego da Fazenda Santa Clara, deste, segue pelo eixo do referido córrego, à montante, confrontando com a Fazenda Santa Aurora I (matrícula nº 20.316 e Inca nº 620.050.009.083-0) de propriedade de Ricardo Titoto Neto e Marcia Adelina Mazza Titoto, Mário Titoto e Sonia Regina Pedreschi Titoto, Humberto Titoto e Gustavo Titoto, com os seguintes azimutes e distâncias: 231°15'31" e 23,10 metros até o vértice AKZ-P-2950, de coordenadas N = 7636353,91m e E = 281340,15m; 248°18'37" e 55,05 metros até o vértice AKZ-P-2949, de coordenadas N = 7636333,57m e E = 281288,99m; 225°57'19" e 102,59 metros até o vértice AKZ-P-2948, de coordenadas N = 7636262,25m e E = 281215,25m; 246°53'32" e 115,61 metros até o vértice AKZ-P-2947, de coordenadas N = 7636216,87m e E = 281108,90m; 226°31'21" e 175,67 metros até o vértice AKZ-P-2946, de coordenadas N = 7636095,99m e E = 280981,43m; 203°24'16" e 59,63 metros até o vértice AKZ-P-2945, de coordenadas N = 7636041,27m e E = 280957,74m.





MATRÍCULA

21.664

FOLHA

104

**Oficial de Registro de Imóveis**

MOCOCA

LIVRO Nº 2 - G-3

REGISTRO GERAL



233°16'44" e 34,07 metros até o vértice AKZ-P-2944, de coordenadas N = 7636020,89m e E = 280930,43m; 234°26'54" e 58,45 metros até o vértice AKZ-P-2943, de coordenadas N = 7635986,91m e E = 280882,87m; 259°12'41" e 116,73 metros até o vértice AKZ-P-2942, de coordenadas N = 7635965,06m e E = 280768,20m; 201°23'47" e 128,59 metros até o vértice AKZ-P-2941, de coordenadas N = 7635845,33m e E = 280721,29m, situado na fme do córrego da Fazenda Santa Clara com o córrego do Valinho; deste, segue pelo eixo do córrego do Valinho, à montante, confrontando com a Fazenda Santa Aurora I (matricula nº 20.316 e Inca nº 620.050.009.083-0) de propriedade de Ricardo Titoto Neto e Marcia Adelina Mazza Titoto, Mário Titoto e Sonia Regina Pedreschi Titoto, Humberto Titoto e Maria Erlene Conde Titoto, Leopoldo Titoto e Patricia Rodella de Andrade Titoto e Gustavo Titoto, com os seguintes azimutes e distâncias: 117°49'50" e 141,76 metros até o vértice AKZ-P-2940, de coordenadas N = 7635779,15m e E = 280846,65m; 126°48'18" e 113,78 metros até o vértice AKZ-P-2939, de coordenadas N = 7635710,98m e E = 280937,75m; 157°47'33" e 34,19 metros até o vértice AKZ-P-2938, de coordenadas N = 7635679,33m e E = 280950,68m; 150°32'59" e 130,85 metros até o vértice AKZ-P-2937, de coordenadas N = 7635565,39m e E = 281015,01m; 150°04'10" e 115,23 metros até o vértice AKZ-P-2936, de coordenadas N = 7635465,53m e E = 281072,50m; 151°35'11" e 53,83 metros até o vértice AKZ-P-2935, de coordenadas N = 7635418,18m e E = 281098,12m; 115°37'07" e 70,62 metros até o vértice AKZ-M-3175, de coordenadas N = 7635387,65m e E = 281161,79m, situado no eixo do córrego do Valinho e na divisa com a Fazenda Santa Aurora I (matricula nº 20.316 e Inca nº 620.050.009.083-0) de propriedade de Ricardo Titoto Neto e Marcia Adelina Mazza Titoto, Mário Titoto e Sonia Regina Pedreschi Titoto, Humberto Titoto e Maria Erlene Conde Titoto, Leopoldo Titoto e Patricia Rodella de Andrade Titoto e Gustavo Titoto; deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Aurora I, com o seguinte azimute e distância: 199°59'40" e 257,48 metros até o vértice AKZ-M-3174, de coordenadas N = 7635145,69m e E = 281073,75m, situado no limite da faixa de domínio da estrada municipal MOC-070 (que liga Mococa à Cajuru), afastado de 7,00 metros do eixo da mesma; deste, segue pela referida estrada municipal, sentido à Cajuru, com os seguintes azimutes e distâncias: 264°09'38" e 657,59 metros até o vértice DGX-M-0131, de coordenadas N = 7635078,03m e E = 280419,65m; 269°26'07" e 395,97 metros até o vértice DGX-M-0132, de coordenadas N = 7635074,13m e E = 280023,70m; 250°10'20" e 27,40 metros até o vértice DGX-M-0133, de coordenadas N = 7635064,83m e E = 279997,93m; 235°34'42" e 319,03 metros até o vértice DGX-M-0134, de coordenadas N = 7634884,48m e E = 279734,75m; 216°52'43" e 187,46 metros até o vértice AKZ-M-3005, de coordenadas N = 7634734,53m e E = 279622,25m, situado no limite da faixa de domínio da estrada municipal MOC-070 (que liga Mococa à Cajuru) e na divisa com a Fazenda São Geraldo (matricula nº 15.982 e Inca nº 620.050.008.382-0) de propriedade de Ricardo Titoto Neto e Marcia Adelina Mazza Titoto, Mário Titoto e Sonia Regina Pedreschi Titoto, Humberto Titoto e Maria Erlene Conde Titoto, Leopoldo Titoto e Patricia Rodella de Andrade Titoto e Gustavo Titoto, sendo todos os vértices ao longo da referida estrada municipal, afastados de 7,00 metros do eixo da mesma; deste, segue confrontando com a Fazenda São Geraldo, com os seguintes azimutes e distâncias: 350°06'03" e 479,74 metros até o vértice AKZ-M-3004, de coordenadas N = 7635207,13m e E = 279539,77m; 350°02'25" e 132,14 metros até o vértice AKZ-M-3003, de coordenadas N = 7635337,28m e E = 279516,92m; 332°19'06" e 223,63 metros até o vértice AKZ-M-3002, de coordenadas N = 7635535,31m e E = 279413,03m; 324°26'31" e 143,78 metros até o vértice AKZ-M-3001, de coordenadas N = 7635652,28m e E = 279329,42m; 324°07'15" e 314,88 metros até o vértice AKZ-M-3000, de coordenadas N = 7635907,41m e E = 279144,88m; 326°24'19" e 11,46 metros até o vértice AKZ-M-2999, de coordenadas N = 7635916,95m e E = 279138,54m, situado na divisa com a Fazenda Santa Mariana do Guarantã (matricula nº 15.981 e Inca nº 620.050.008.382-0) de propriedade de Christina Whitaker de Lima Silva; deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Mariana do Guarantã, com os seguintes azimutes e distâncias: 73°02'13" e 15,14 metros até o vértice DGX-M-0135, de coordenadas N = 7635921,37m e E = 279153,02m; 8°22'50" e 290,00 metros até o

\* continue no verso \*

Oficial de Registro de Imóveis e Notas  
Carolina de Moraes - 311

11964-A-AA 072524





MATRÍCULA  
**21.664**

FOLHA  
**104**  
VERSO

vértice DGX-M-0136, de coordenadas N = 7636208,27 e E = 279195,28m, 328°32'50" e 98,00 metros até o vértice DGX-M-0137, de coordenadas N = 7636291,87m e E = 279144,15m; 322°55'50" e 157,00 metros até o vértice DGX-M-0138, de coordenadas N = 7636417,15m e E = 279049,51m; 304°47'50" e 110,00 metros até o vértice DGX-M-0139, de coordenadas N = 7636479,92m e E = 278959,18m; 273°42'47" e 27,46 metros até o vértice DGX-M-0140, de coordenadas N = 7636481,70m e E = 278931,77m; 357°32'03" e 170,60 metros até o vértice DGX-M-0141, de coordenadas N = 7636652,14m e E = 278924,43m; 317°12'52" e 7,67 metros até o vértice DGX-M-0142, de coordenadas N = 7636657,76m e E = 278919,22m; 22°46'00" e 57,16 metros até o vértice DGX-M-0143, de coordenadas N = 7636710,47m e E = 278941,94m; 289°35'54" e 184,05 metros até o vértice DGX-M-0144, de coordenadas N = 7636772,21m e E = 278767,96m; 290°19'01" e 39,92 metros até o vértice DGX-M-0145, de coordenadas N = 7636786,07m e E = 278730,52m; 261°58'50" e 107,78 metros até o vértice DGX-M-0146, de coordenadas N = 7636771,03m e E = 278623,79m; 293°45'27" e 119,93 metros até o vértice DGX-M-0147, de coordenadas N = 7636819,35m e E = 278514,02m; 287°41'54" e 124,62 metros até o vértice DGX-M-0148, de coordenadas N = 7636857,24m e E = 278395,30m, situado na divisa com a Fazenda Guarantã (matrícula nº 15.980 e Incra nº 620.050.008.382-0) de propriedade de Izabel Whitaker de Lanza Silva Prátola e Silvio Prátola Neto, deste, segue confrontando com a Fazenda Guarantã, com os seguintes azimutes e distâncias: 355°15'07" e 259,16 metros até o vértice DGX-M-0149, de coordenadas N = 7637115,50m e E = 278373,85m; 3°29'32" e 95,47 metros até o vértice DGX-M-0150, de coordenadas N = 7637210,79m e E = 278379,66m; 341°28'01" e 16,27 metros até o vértice DGX-P-0543, de coordenadas N = 7637226,22m e E = 278374,49m; 47°04'13" e 168,45 metros até o vértice DGX-P-0544, de coordenadas N = 7637340,95m e E = 278497,83m; 340°18'08" e 12,99 metros até o vértice DGX-M-0151, de coordenadas N = 7637353,17m e E = 278493,45m; 91°41'34" e 67,23 metros até o vértice DGX-M-0152, de coordenadas N = 7637351,10m e E = 278560,65m; 52°39'33" e 51,36 metros até o vértice DGX-M-0153, de coordenadas N = 7637382,34m e E = 278601,47m; 47°03'45" e 64,05 metros até o vértice DGX-M-0154, de coordenadas N = 7637425,97m e E = 278648,37m; 94°16'15" e 162,12 metros até o vértice DGX-M-0155, de coordenadas N = 7637413,90m e E = 278810,03m; 94°58'26" e 184,87 metros até o vértice DGX-M-0156, de coordenadas N = 7637397,87m e E = 278994,21m; 29°32'10" e 51,52 metros até o vértice DGX-M-0157, de coordenadas N = 7637442,69m e E = 279019,60m; 64°44'28" e 15,81 metros até o vértice DGX-M-0158, de coordenadas N = 7637449,44m e E = 279033,91m; 13°39'46" e 30,29 metros até o vértice DGX-M-0159, de coordenadas N = 7637478,87m e E = 279041,06m; 355°10'01" e 330,09 metros até o vértice DGX-M-0160, de coordenadas N = 7637807,79m e E = 279013,23m; 38°49'08" e 257,95 metros até o vértice DGX-M-0161, de coordenadas N = 7638008,77m e E = 279174,95m; 46°27'55" e 19,13 metros até o vértice DGX-M-0162, de coordenadas N = 7638021,95m e E = 279188,82m, situado na divisa com a Fazenda Santa Clara da Serra (matrícula nº 10.289 e Incra nº 620.050.004.430-7) de propriedade de Ana Maria Whitaker de Souza Dias e Fernando Camargo de Souza Dias, deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Clara da Serra, com os seguintes azimutes e distâncias: 148°41'17" e 353,65 metros até o vértice DGX-M-0163, de coordenadas N = 7637719,81m e E = 279372,61m; 140°15'38" e 33,27 metros até o vértice DGX-M-0164, de coordenadas N = 7637694,22m e E = 279393,88m; 72°08'24" e 27,08 metros até o vértice DGX-M-0165, de coordenadas N = 7637702,53m e E = 279419,65m; 36°50'43" e 65,34 metros até o vértice DGX-M-0166, de coordenadas N = 7637754,82m e E = 279458,84m; 124°10'06" e 52,04 metros até o vértice DGX-M-0167, de coordenadas N = 7637725,59m e E = 279501,89m; 73°48'21" e 216,89 metros até o vértice DGX-P-0545, de coordenadas N = 7637786,08m e E = 279710,18m, situado no eixo de um córrego, deste, segue pelo eixo do referido córrego, à jusante, confrontando com a Fazenda Santa Clara da Serra (matrícula nº 10.289 e Incra nº 620.050.004.430-7) de propriedade de Ana Maria Whitaker de Souza Dias e Fernando Camargo de Souza Dias, com os seguintes azimutes e distâncias: 134°37'05" e 415,40 metros até o vértice DGX-P-0546, de coordenadas N = 76374 -





MATRÍCULA

21.664

FOLHA

104

**Oficial de Registro de Imóveis**

MOCOCA

LIVRO Nº 2 - A-3

REGISTRO GERAL



7637494,32m e E = 280005,86m, 141°32'01" e 550,44 metros até o vértice DGX-P-0547, de coordenadas N = 7637063,34m e E = 280348,26m, situado no eixo do córrego e na divisa com a Fazenda Santa Clara da Serra (matrícula nº 10.289 e Inca nº 620.050.004.430-7) de propriedade de Ana Maria Whitaker de Souza Dias e Fernando Camargo de Souza Dias; deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Clara da Serra, com os seguintes azimutes e distâncias: 43°56'29" e 67,50 metros até o vértice DGX-M-0168, de coordenadas N = 7637112,21m e E = 280394,82m; 46°32'08" e 128,24 metros até o vértice DGX-M-0169, de coordenadas N = 7637199,89m e E = 280488,41m, 339°57'59" e 31,79 metros até o vértice DGX-M-0170, de coordenadas N = 7637229,76m e E = 280477,52m, 88°59'22" e 145,48 metros até o vértice DGX-M-0171, de coordenadas N = 7637232,32m e E = 280622,97m, 79°45'28" e 126,20 metros até o vértice DGX-M-0172, de coordenadas N = 7637254,76m e E = 280747,16m, 59°35'36" e 41,13 metros até o vértice DGX-M-0173, de coordenadas N = 7637275,58m e E = 280782,63m, 54°30'06" e 40,74 metros até o vértice DGX-M-0174, de coordenadas N = 7637299,24m e E = 280815,80m; 83°42'13" e 139,57 metros até o vértice DGX-M-0175, de coordenadas N = 7637314,54m e E = 280954,53m, 112°31'29" e 59,58 metros até o vértice DGX-M-0176, de coordenadas N = 7637291,72m e E = 281009,57m, 47°20'49" e 142,52 metros até o vértice DGX-M-0177, de coordenadas N = 7637388,29m e E = 281114,39m, 47°09'32" e 455,97 metros até o vértice DGX-M-0178, de coordenadas N = 7637698,33m e E = 281448,72m, 49°04'02" e 172,08 metros até o vértice DGX-M-0179, de coordenadas N = 7637811,08m e E = 281578,73m; 48°26'15" e 160,75 metros até o vértice DGX-M-0180, de coordenadas N = 7637921,85m e E = 281695,21m; 359°27'05" e 73,73 metros até o vértice DGX-M-0181, de coordenadas N = 7637995,58m e E = 281694,50m, 342°01'19" e 120,30 metros até o vértice DGX-M-0182, de coordenadas N = 7638110,01m e E = 281657,37m, 341°59'34" e 211,37 metros até o vértice DGX-M-0183, de coordenadas N = 7638311,02m e E = 281592,03m, 341°54'48" e 101,14 metros até o vértice DGX-M-0184, de coordenadas N = 7638407,05m e E = 281560,27m, 280°41'01" e 80,96 metros até o vértice DGX-M-0185, de coordenadas N = 7638422,05m e E = 281480,71m; 264°27'19" e 145,67 metros até o vértice DGX-M-0186, de coordenadas N = 7638407,98m e E = 281335,73m, 338°13'54" e 9,30 metros até o vértice DGX-M-0187, de coordenadas N = 7638416,62 e E = 281332,28m, 354°08'27" e 225,26 metros até o vértice DGX-M-0188, de coordenadas N = 7638640,70m e E = 281309,28m, 13°23'51" e 232,68 metros até o vértice DGX-P-0548, de coordenadas N = 7638867,04m e E = 281363,20m, situado no eixo de um filete d'água; deste, segue pelo eixo do referido filete d'água, à jusante, confrontando com a Fazenda Santa Clara da Serra (matrícula nº 10.289 e Inca nº 620.050.004.430-7) de propriedade de Ana Maria Whitaker de Souza Dias e Fernando Camargo de Souza Dias, com o seguinte azimute e distância: 41°33'37" e 31,59 metros até o vértice DGX-P-0549, de coordenadas N = 7638890,68m e E = 281384,15m, situado na foz do filete d'água com o córrego do Branquinho; deste, segue pelo eixo do córrego do Branquinho, à jusante, confrontando com a Fazenda Santa Clara da Serra (matrícula nº 10.289 e Inca nº 620.050.004.430-7) de propriedade de Ana Maria Whitaker de Souza Dias e Fernando Camargo de Souza Dias, com os seguintes azimutes e distâncias: 83°47'08" e 316,48 metros até o vértice DGX-P-0550, de coordenadas N = 7638924,93m e E = 281698,77m, 95°10'51" e 234,37 metros até o vértice DGX-P-0551, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro a partir das estações da Rede Brasileira de Monitoramento Contínuo - 93920 - cachoeira Paulista (N = 7491157,88m e E = 501569,36m) - Fuso 45° WGr, 91716 - Caranãia (N = 7229668,56m e E = 204852,89m) - Fuso 45° WGr e 919020 - Ubatuba (N = 7401149,70m e E = 487904,99m) - Fuso 45° WGr e encontram-se representadas no Sistema UTM, tendo como datum o SAD-69 - Meridiano 45° WGr. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM - **PROPRIETÁRIOS: JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER**, engenheiro agrônomo, portador do RG nº2.582.306-SSP/SP e inscrito no CPF nº014.859.118-34 e sua mulher **MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO** -

Oficial de Registro de Imóveis e Arquivo  
Cidade de Mococa - SP

11964-4-AA 072525





MATRÍCULA

21.664

FOLHA

104

VERSO

VILLARES HUTAKER, portadora do RG nº2.764.947-SSP/SP e inscrita no CPF nº719.626.468-15, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº6.515/77, residentes e domiciliados na Fazenda Itaiquara, município de Tapiratiba-SP = **TÍTULO AQUISITIVO** = R-2 da Matrícula nº5.012, às fls.55 do livro 2-AA e R-1 da Matrícula nº10.287, às fls.127 do livro 2-B-1 = **INCRA** = = 620.050.004.430-7 - Mococa, 03 de Fevereiro de 2.009. - O Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Baurat*

Pasta nº02 - nº de Ordem 14

**R-1-21.664** : - Mococa, 29 de Março de 2.011

Por escritura pública lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, livro nº2 813, às fls.37, em data de 19 de Janeiro de 2.011, João Guilherme de Figueiredo Whitaker e sua mulher, já qualificados, deram em hipoteca de primeiro, único e especial grau, sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, ao BANCO ITAÚ BBA S/A, instituição financeira privada, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, inscrita no CNPJ nº17.298.092/0001-30, para garantia da dívida no valor de R\$38.000, a ser pago em única parcela com vencimento em 19 de Julho de 2.011, juros à taxa de 10% do CDI composto com a taxa de fixa de 7,000000% ao ano, equivalente a 0,565415% ao mês. O Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Baurat*

**AV-2-21.664** = - Mococa, 03 de Junho de 2.011

Procede-se esta averbação para fim de ficar constando que o valor correto da dívida descrita no R-1 é de R\$38.000.000,00, e não como erroneamente constou. O Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Baurat*

**AV-3-21.664** : - Mococa, 01 de setembro de 2011.

Procede-se esta averbação, à vista do instrumento particular datado de 03 de agosto de 2011, pelo qual o Banco credor autorizou a proceder ao cancelamento da hipoteca a que se refere o R-1. O Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Baurat*

**R-5-21.664** : - Mococa, 22 de Dezembro de 2.011.





MATRÍCULA  
**21.664**

FOLHA  
**104**

**Oficial de Registro de Imóveis**

MOCOCA

LIVRO Nº 2 G-3

REGISTRO GERAL



**R-5-21.664** : - Mococa, 22 de Dezembro de 2.011

Por escritura pública lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº2.957, às fls.277, em data de 21 de dezembro de 2.011, o devedor **JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER**, e os outorgantes fiduciários: **JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER** e sua mulher **MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER**, já qualificados, e **ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS**, do lar, portadora do RG nº 2.764.947-SSP/SP e inscrita no CPF nº 068.232.468-04 e seu marido **FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS**, brasileiro, engenheiro eletrônico e lavrador, portador do RG nº 2.322.659-6-SSP/SP e inscrito no CPF nº 014.859.468-91, casados sob o regime da separação de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Fazenda Itaiquara, município de Tapiratiba SP, deram em alienação fiduciária ao **BANCO ABC BRASIL S.A.**, com sede na Capital do Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, inscrito no CNPJ nº 28.195.667/0001-06, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor R\$30.000.000,00, incluído das M-2.954, do livro 2-N e M-20.454, do livro 2-A-3, com vencimento final para 18 de junho de 2.012, juros pré-fixados de 19,20% ao ano, juros moratórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal mais juros), e multa convencional irreductível não compensatória de 2% sobre o saldo devedor - Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Sérgio Brandt*

**AV-6-21.644** : - Mococa, 13 de Julho de 2.012

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública de aditamento, lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.013, às fls.351, em data de 18 de Junho de 2.012, para fim de ficar constando que as partes contratantes já qualificadas, aditaram a escritura de alienação fiduciária de 21 de Dezembro de 2.011, a que se refere o R-5, para constar que fica alterado o prazo, vencimento final, e a forma de pagamento, passando a vigorar da seguinte forma: o prazo de vencimento fica prorrogado por 241 dias a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário, para o vencimento em 17 de Agosto de 2.012, em parcela única: na data deste aditamento, será devido o valor de R\$249.847,32, referente ao pagamento antecipado dos juros remuneratórios, calculado sobre o valor principal, e em 17 de Agosto de 2.012, o valor de R\$30.000.000,00, acrescidos de encargos sobre o saldo devedor, retificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da Escritura de Alienação Fiduciária - Oficial de Registro de Imóveis *Luiz Sérgio Brandt*

Ofício de Registro de Imóveis e Arquivo - Mococa - SP

11964-4-AA 072526





MATRÍCULA

21.664

FOLHA

104

VERSO

**AV-7-21.664** - Mococa, 13 de Agosto de 2012.

Procede-se esta averbação, à vista da escritura pública datada de 02 de Agosto de 2012, pela qual o Banco ABC Brasil S.A, autorizou a proceder ao cancelamento da alienação fiduciária a que se refere o ~~R-5~~, bem como da averbação pelo AV-6. - Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Paiva*

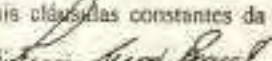
**R-8-21.664** - Mococa, 13 de Agosto de 2012.

Por escritura pública lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.027, às fls.313, em data de 02 de Agosto de 2012, o devedor JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER, e os outorgantes fiduciários: JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e sua mulher MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER, e ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, e seu marido FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS, todos já qualificados, deram em alienação fiduciária ao BANCO ABC BRASIL S.A., com sede na Capital do Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.400, inscrito no CNPJ n.º 28.195.667/0001-06, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor R\$2.000.000,00, incluído das M-2.954, do livro 2-N e M-20.454 do livro 2-A-3, com vencimento final para 28 de Março de 2013, em 08 parcelas, sendo a primeira com vencimento em 30.08.2012, juros pré-fixados de 19,20% ao ano, capitalizados diariamente e calculados de forma exponencial "pro rata temporis", com base em um mês de 30 dias, juros moratórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal mais juros), e multa convencional irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo devedor. - Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Sérgio Paiva*

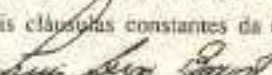
**R-9-21.664** - Mococa, 13 de Agosto de 2012.

Pela mesma escritura lavrada pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.027, às fls.313, em data de 02 de Agosto de 2012, o devedor JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER, e os outorgantes fiduciários: JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e sua mulher MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER, e ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, e seu marido FERNANDO CAMARGO DE SOUZA DIAS, todos já qualificados, deram em alienação fiduciária ao BANCO ABC BRASIL S.A., com sede na Capital do Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.400, inscrito no CNPJ n.º 28.195.667/0001-06, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor R\$30.000.000,00, incluído das M-2.954, do livro 2-N e M-20.454 do livro 2-A-3,


MATRÍCULA **21.664** FOLHA **104**  
VERSO

2.013, para fim de ficar constando que as partes contratantes, já qualificadas, aditaram a escritura de alienação fiduciária de 25 de Fevereiro de 2.013, e que se refere-se o **R-13**, para constar que fica alterado o prazo do vencimento final e a forma de pagamento, passando a vigorar seguinte forma: o prazo de vencimento fica prorrogado para o dia 16 de Maio de 2.013, em parcela única, no valor de R\$30.891.142,01, acrescidos de encargos sobre o saldo devedor, ratificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. = Oficial de Registro de Imóveis: 

**AV-18-21.664** - - Mococa, 15 de Maio de 2.013.

Procede-se esta averbação, a vista da escritura pública de aditamento, lavrada pela 12ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.125, às fls.17, em data de 30 de Abril de 2.013, para fim de ficar constando que as partes contratantes, já qualificadas, aditaram a escritura de alienação fiduciária de 25 de Fevereiro de 2.013, e que se refere-se o **R-16**, para constar que fica alterado o prazo do vencimento final e a forma de pagamento, passando a vigorar seguinte forma: o prazo de vencimento fica prorrogado para o dia 16 de Maio de 2.013, em parcela única, no valor de R\$3.033.450,01, acrescidos de encargos sobre o saldo devedor, ratificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. = Oficial de Registro de Imóveis: 

**AV-19-21.664** - - Mococa, 20 de Junho de 2.013.

Procede-se esta averbação, a vista do instrumento particular, datado de 17 de Maio de 2.013, pelo qual o Banco ABC Brasil S.A. autorizou a proceder nos cancelamentos dos R-13, R-14, R-15 e R-16, desta Matrícula. = Oficial de Registro de Imóveis: 

**R-20-21.664** - - Mococa, 05 de Agosto de 2.013.

Por escritura pública lavrada pelo 14ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº3.835, às fls.307, em data de 16 de Maio de 2.013, JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER e sua mulher MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER já qualificados, deram em alienação fiduciária a RICARDO TITTOTO NETO, engenheiro agrônomo, portador do RG nº3.836.903-5-SSP/SP e inscrito no CPF nº594.713.958-87, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei nº6.515/77, com MÁRCIA ADELINA MAZZA TITTOTO, do lar, portadora do RG nº7.655.847-SSP/SP, e inscrita no CPF nº162.259.448-77, brasileiros, - -



---

**Solicitante: João Guilherme de Figueiredo Whitaker**

**Proprietário: João Guilherme de Figueiredo Whitaker**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7068**

**Endereço: Fazenda Lagoa - Tambaú – SP.**

---





---



---

**INFORMAÇÕES GERAIS**


---

<b>SOLICITANTE</b>	João Guilherme de Figueiredo Whitaker
--------------------	---------------------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Fazenda Lagoa - Tambaú – SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	7,26 ha
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	João Guilherme de Figueiredo Whitaker
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

**CONSIDERAÇÕES**

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 8191 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tambaú - SP.

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

**VM = R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)**

**VLF = R\$ 137.000,00 (cento e trinta e sete 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 Lagoa - Tambaú – SP.

**Ocupação da Circunvizinhança**

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



- Mapa de Localização da Cidade -

---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

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

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

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

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

---



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

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

- na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

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

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

Fonte: NBR 14653-3

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

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

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

Fonte: NBR 14653-3

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

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

---

**CONCLUSÃO**

---

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

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)****VLF = R\$ 137.000,00 (cento e trinta e sete 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**

Comp 1 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-casa-branca-4150000m2-venda-RS28000000-id-2432676509/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-casa-branca-4150000m2-venda-RS28000000-id-2432676509/?_vt=ranking:default)

415 há - R\$ 28.000.000

Gustavo Vaqueiro - (11) 99690-0315



Comp2 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-casa-branca-353m2-venda-RS19000000-id-2456742566/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-casa-branca-353m2-venda-RS19000000-id-2456742566/?_vt=ranking:default)

Área Total: 353,32 hectares - R\$ 19.000.000

Portal Consultoria de Imóveis - LTDA - (34) 99102-5885 (34) 99135-4719



Comp 3 <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-2-quartos-centro-bairros-casa-branca-com->





Comp 5 <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/fazenda-para-venda-em-casa-branca-677268749>

48,40 h - R\$ 2.300.000

Samuel Imóveis (35) 99985-8487

**Fazenda para venda em casa branca, -**

**R\$ 2.300.000**

Código do anúncio: 1122

Fazenda de 20 alqueires, localizada a 12km de Casa Branca-SP, sendo 9 km por asfalto e 3 km de estrada de terra, área com lavoura ativa e outros serviços de água.

Observações: Não possui habilitação.

Samuel Imóveis  
(35) 99985-8487

Verifique este anúncio

Tempo de avaliação: 4.8/5

Tem certeza que deseja comprar este imóvel por R\$ 2.300.000?

Comprar este imóvel

Opções de segurança

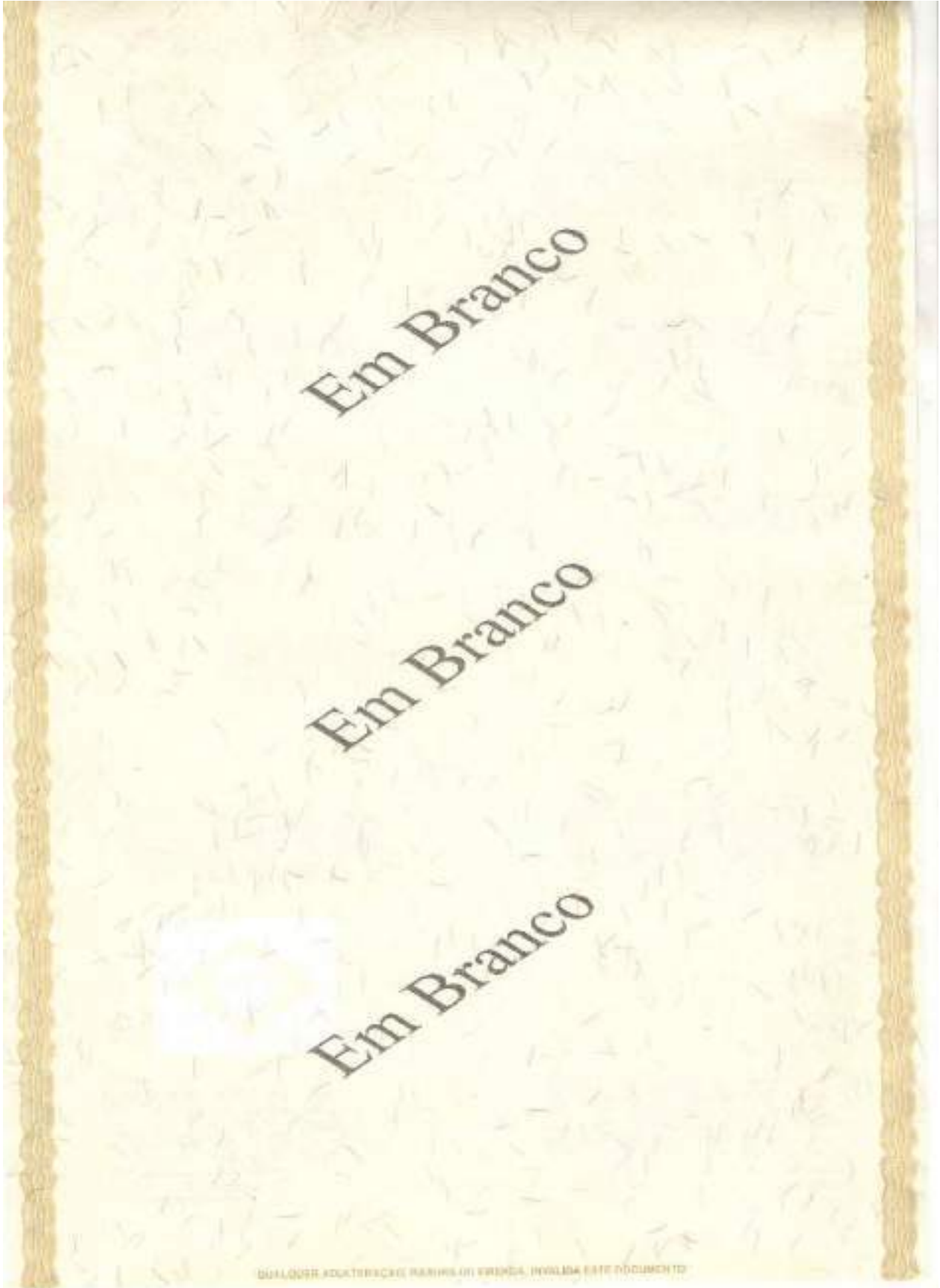
**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**













---

**Solicitante: João Guilherme de Figueiredo Whitaker**

**Proprietário: João Guilherme de Figueiredo Whitaker**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7070**

**Endereço: Fazenda Jaguary - Eldorado – SP.**

---



---



---

**INFORMAÇÕES GERAIS**


---

<b>SOLICITANTE</b>	João Guilherme de Figueiredo Whitaker
--------------------	---------------------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Fazenda Jaguary - Eldorado – SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	722,30 ha
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	João Guilherme de Figueiredo Whitaker
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

**CONSIDERAÇÕES**

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 287 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Eldorado – SP e ITR 2019.

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

**VM = R\$ 15.739.000,00 (quinze milhões, setecentos e trinta e nove mil reais)**

**VLF = R\$ 10.230.000,00 (dez milhões, duzentos e trinta 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 como Fazenda Jaguary - Eldorado – SP.

### **Ocupação da Circunvizinhança**

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



- Mapa de Localização da Cidade -



---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

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

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

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

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

---

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

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

Fonte: NBR 14653-3

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

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

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

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

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

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

Graus	III	II	I
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\$ 15.739.000,00 (quinze milhões, setecentos e trinta e nove mil reais)****VLF = R\$ 10.230.000,00 (dez milhões, duzentos e trinta 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://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/fazenda-de-porteira-fechada-611041177>

27 alqueire(s) SP = 65,3400 hectare(s) - R\$ 1.200.000

Lider-Negocios Imobiliarios - (13) 99792-4933



Comp2 <https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/sitio-3-alqueires-uma-cachoeira-linda-lugar-p-bela-chacara-667070360>

3 alqueire(s) SP = 7,2600 hectare(s) - R\$ 200.000

Lider-Negocios Imobiliarios - (13) 99792-



Comp 3 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-4-quartos-eldorado-121000m2-venda-RS380000-id-2457712877/?\\_vt=rnk\\_gz:rescore\\_default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-4-quartos-eldorado-121000m2-venda-RS380000-id-2457712877/?_vt=rnk_gz:rescore_default)

5 alqueire(s) SP = 12,1000 hectare(s) R\$ 380.000

ALO IMOVEIS PRAIA GRANDE LTDA - ME



Comp4 <https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/sítio-5-5-alqueires-com-producao-de-banana-e-pupunha-bananal-em-otimo-estado-633205276>

5,5 alqueire(s) SP = 13,3100 hectare(s) - R\$ 280.000

Lider-Negocios Imobiliarios - (13) 99792-4933







**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

**MINISTÉRIO DA ECONOMIA** **IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL** **DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2019**

NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 3.842.106-8

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA JAGUARI

**DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC**

**DADOS DO IMÓVEL RURAL**

Nome do imóvel Rural: FAZENDA JAGUARI  
 Área Total do Imóvel: 722,5 ha Código do Imóvel no ITR: 841020004818-0  
 Tipo Logradouro: Estrada Logradouro: ELDORADO/CAVERNA  
 Distrito: ITAPEUNA  
 UF: SP Município: Eldorado CEP: 11970-000  
 O contribuinte é: Pessoa Física  
 O imóvel pertence a um condomínio? Sim Total de Condôminos : 2  
 Imóvel imune ou isento do ITR? Não  
 Esta declaração é retificadora? Não

**IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE**

Nome da Pessoa Física: HERIBALDO SICILIANO VILLARES  
 CPF: 010.264.458-68 Data de Nascimento: 08/10/1926 Participação em Condomínio: 50,0%  
 Tipo Logradouro: Praça Logradouro: NOSSA SENHORA DA GUIA  
 Número: 125 Complemento: SALAS 4 E 5 Bairro: CENTRO  
 UF: SP Município: Eldorado CEP: 11960-000  
 DDD/Telefone:  
 Nome do Inventariante: CPF do Inventariante: 056.784.808-01  
 CRISTINE PRETIN VILLARES

**DEMAIS CONDÔMINOS**

CPF ou CNPJ	Nome da Pessoa Física ou Nome Empresarial	Porcentual
014.858.118-54	JOAO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER	50,0%

**MINISTÉRIO DA ECONOMIA** **IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL** **DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2019**

**NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 3.843.106-8**

**NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA JAGUARI**

**DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT**

**DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS**

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	722,3
02. Área de Preservação Permanente	0,0
03. Área de Reserva Legal	0,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Serviço Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0
08. Área Alagada do Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	722,3
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	5,7
11. Área Aproveitável	716,6
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	180,0
13. Área em Decadência	0,0
14. Área de Reflorestamento (Espécies Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	526,0
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Seta ou Destinação de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	706,0
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	97,8
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2018/2019	-
Número do CAR	-

**DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL**

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	0,0
22. Área de Mineração (jazidas/minas)	0,0
23. Área Inaproveitável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	0,0
Áreas Não Aceitas	(Área em hectares)
27. Área de Pastagem não Aceita	0,0
28. Área com Exploração Extrativa não Aceita	0,0
29. Área Total não Aceita	0,0
Total	(Área em hectares)
30. Área Total não Utilizada na Atividade Rural	0,0



**MINISTÉRIO DA ECONOMIA** **IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL**  
**SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL** **DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2019**

NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 3.842.106-8

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA JAGUARI

**DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT**

**CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO**

**Cálculo do Valor da Terra Nua**

01. Valor Total do Imóvel	R\$ 450.000,00
02. Valor das Construção, Instalações e Benfeitorias	R\$ 145.000,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Floresas Permanes	R\$ 125.000,00
04. Valor da Terra Nua	R\$ 180.000,00

**Cálculo do Imposto**

05. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 180.000,00
06. Alíquota (%)	0,15
07. Imposto Calculado	R\$ 270,00
08. Imposto Devido	R\$ 270,00

**Parcelamento**

09. Quantidade de Quotas	1
10. Valor de Quota ou da Quota Única	R\$ 270,00

**INFORMAÇÕES SOBRE ATIVIDADE PECUÁRIA**

Categoria do Rebanho	Qtde. de Cabeças (Média Anual)	Fator de Ajuste	Quantidade de Cabeças Ajustada
01. Animais de Grande Porte	200	1,00	200
02. Animais de Médio Porte	250	0,25	63
03. QUANTIDADE TOTAL DE CABEÇAS DO REBANHO AJUSTADA			263

**Área Utilizada com Pastagem**

(Área em hectares)

04. Pastagem Nativa	300,0
05. Pastagem Plantada	226,0
06. Forrageira de Corte	0,0
07. Área de Pastagem Declarada	526,0
08. Índice de Lotação para Pecuária	0,50
09. Área de Pastagem Calculada	526,0
10. Área Utilizada com Pastagem Aceita	526,0
11. Pastagem em Formação	0,0
12. Área Objeto de Implementação de Projeto Técnico	0,0
13. Total da Área Utilizada com Pastagem	526,0

**INFORMAÇÕES SOBRE ATIVIDADE EXTRATIVA VEGETAL E FLORESTAL**

Sem informações



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE ELDOorado - ESTADO DE SÃO PAULO  
Caleb Maribus Ribeiro de Miranda  
OFICIAL

MATRÍCULA  
480287

FOLHA  
001

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
DA COMARCA DE ELDOorado DO EST. DE SÃO PAULO

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** O imóvel rural denominado "JAGUARY", constituído por uma gleba de terras, com a área de, aproximadamente, de 1.362,46 hectares, equivalente a 363(quinhetos e sessenta e três) alqueires da antiga medida, situado no distrito de ITAPORUNA, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE ELDOorado PAULISTA, ESTADO DE SÃO PAULO, abrangendo as terras da "Passada Jaguar", sitas da à margem direita da Ribeira e sítio Baú, ou "Merrinha", partes do sítio "Cotia" ou "Cotia de Baixo", parte do sítio "Curitiba", e Sítio "São Matheus" e ainda sítio "São Matheusinho", três partes ideais do imóvel denominado "Barreira da Hamory", também conhecido por "Barreira ou "Barro Branco", remanescente da parte de terras na "Capuava", "Boa Vista" e "Morru do Salto do Meio", e sítio "Cotia" ou "Cotia de Cima", uma terça parte do imóvel denominado "Feital", uma parte ideal do imóvel "Camdeu", cadastrado no INCRA., sob nº41.022.001.618. **PROPRIETÁRIOS:** HERIBALDO SICIALIANO VILLARES, industrial, brasileiro, casado no regime parcial de bens com Dona Viviane Odette Eugénie Julia Pretin Villares, residente e domiciliada em São Paulo, à rua nova York, número 499 e o Dr. JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER, brasileiro, casado, industrial, casado no regime da comunhão de bens com de Maria Francisca Teresa Siciliano Villares Whitaker, residente e domiciliada em Itaquara, município de Tapiratiba, comarca de Cananéia, neste Estado, este portador do C.I.C. nº011.859.118 e de CI. R.G. número 2.582.306 e esposa e de número 010.261.458 e de Cart. de Identidade R.G. número 1.025.200. **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrito sob nº. 4.198, às fls.265/266 do livro 3ºNº, em 07 de agosto de 1.972. Eterizado, 05 de maio de 1.977. O OFICIAL MAIOR: *[Assinatura]* (Ángelo Muniz).

R.1-287 - ELDOorado, 05 DE MAIO DE 1.977. **REVEDORES:** HERIBALDO SICIALIANO VILLARES, empresário e industrial e sua mulher dona VIVIANE ODETTE ODENIE JULIA PRETIN VILLARES, de lar, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, à rua nova York, 499, CIO nº010.261.458, JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER agrônomo e sua mulher dona MARIA FRANCISCA TERESA SICIALIANO VILLARES WHITAKER, de lar, brasileiras, residentes e domiciliadas em Itaquara, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo, CIO nº011.859.118. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S.A., com sede na Capital Federal, inscrito no Cadastro Geral de Contribuintes sob o nº00.000.000/0492-80, **TÍTULO:** Hipoteca; **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Real, tipo, Rural Pignoratícia e Hipotecária emitida em 01 de maio de 1.977, na cidade de Registro, neste Estado. **VALOR:** Cr\$255.000,00, com vencimento para 27 de abril de 1.978, destinado a custeio de lavoura de banana em área de 18,00 hectares no imóvel supra matriculado, que será utilizado de seguinte modo: Após o registro desta cédula, imediatamente Cr\$155.600,00; maio/77: Cr\$ ...  
-continua no verso-

Oficial de Registro de Imóveis e Arquivo  
Comarca de Eldorado - SP

007827

12357-0-AA





MATRICULA: 287  
FOLHA: 001  
VENHO:

R-450.000,00 e em junho/77: Cr\$49.400,00, a juros de 15% (quinze por cento) ao ano, e pagáveis em 30 de junho, 31 de dezembro, no vencimento e na liquidação desta cédula, podendo ser capitalizados. FORMA DE PAGAMENTO: Cr\$259.000,00 no vencimento-27.4.78- na praça de Registro, neste Estado. OBJETO DA GARANTIA: Em hipoteca regular em primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel retro matriculado com as benfeitorias constantes da cédula, perfeitamente descritas na mesma, de qual fica uma via arquivada neste Registro. O OFICIAL MAIOR (Angela Muniz), DCr\$100,00.

R.2-287 - ILDORADO, 07 DE JULHO DE 1.977. DEVEDORES: HENRI BALDU SIBILIANO - VILLARES, agricultor e industrial e sua mulher dona VIVIANE GODET EUGENIA - FREITAS VILLARES, de lar, e JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER engenheiro agrônomo e sua mulher dona MARIA FRANCISCA TERESA SIBILIANO - VILLARES WHITAKER, de lar, brasileiros, residentes e domiciliados, aqui em São Paulo-Capital, antes em Itaquera, município de Ipiratiba, neste Estado. CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., com sede na Capital Federal, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes sob o nº 00.000.000/0492-00, Agência de Registro-SP. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Cédula Rural. Figuração e Hipotecária, emitida em 07 de julho de 1.977, na cidade de Registro-SP. VALOR: Cr\$665.000,00, deferida para financiamento de custo de entressafra de lavoura de banana na Fazenda Parana, traço municipal, conservação de vaías e sacresadões, colheita- colheita e administração, a juros de 15% (quinze por cento) ao ano e pagáveis em 30 de junho, 31 de dezembro, no vencimento e na liquidação da cédula, podendo ser capitalizados. O pagamento será efetuado na Praça de Registro, neste Estado. Vencimentos: 21 de junho de 1.978. OBJETO DA GARANTIA: Em hipoteca regular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel retro matriculado com as benfeitorias constantes da cédula, perfeitamente descritas na mesma, de qual fica uma via arquivada neste cartório. O OFICIAL MAIOR: (Angela Muniz) (ANGELA MUNIZ), DCr\$276,60.

AV.2-287 - ILDORADO, 12 de maio de 1.978. Procedeu-se esta averbação em virtude do recibo EAC.77/00116-3, datado de 12.5.78, pela qual as senhoras Mariadina Sibiliano Villares e s/m Viviane Godet Eugenia, Julia - Freitas Villares, João Guilherme Figueiredo Whitaker e s/m Francisca Teresa Sibiliano Villares Whitaker pagaram ao credor Banco do Brasil S.A. a importância de Cr\$259.000,00, proveniente da hipoteca regular retro de nº1-287, ficando assim aquela cancelada para os efeitos de direito. O OFICIAL MAIOR: (Angela Muniz) (ANGELA MUNIZ), DCr\$19,50.

-continua na 21.002-



REGISTRO DE IMOVEIS, TITULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURIDICA  
COMARCA DE ELDOBRADO - ESTADO DE SAO PAULO  
Caleb Matheus Ribeiro de Miranda  
OFICIAL

ANOTACAO  
Nº 287/20

FOLHA  
002

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE ELDOBRADO DO EST. DE S. PAULO

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

-continuação de Fl. 021 vº-

R. 4-287 - ELDOBRADO, 18 DE MAIO DE 1.978. DEVEDORES: HERIBALDO SICILIANO VILLARES, agricultor e industrial e sua mulher dona VIVIANE DEETE EUGENIE JULIA FRETIEN VILLARES, do lar, e JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER, engenheiro agrônomo e sua mulher dona MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados, aqui- les em São Paulo, Capital, estas em Itaquera, município de Tupyrotiba, neste Estado. CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., com sede na Capital Federal, inscrito no Cadastro Geral de Contribuintes sob o nº 000.000.000/0492-80, agência de Registro-SP. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Cédula rural pignoratícia e hipotecária, emitida em 18 de maio de 1978, pela Agência de Registro -SP, com vencimento para 16 de maio de 1979, VALOR: Cr\$ 1.597.254,00, destinado a tratos culturais de lavoura de banana dos ven- tantes, a juros de 15% (quinze por cento) ao ano a pagar-se em 30 de ju- lho, 31 de dezembro, no vencimento e na liquidação desta cédula, quando ser capitalizados. O pagamento será efetuado na Praça de Registro, deste Estado, no vencimento em 16 de maio de 1979. OBJETO DA GARANTIA: Em hipote- ca regular de segunda grau e em concorrência de terceiros, a imóvel retro matriculado com as benfeitorias, perfeitamente descritas na cédula de qual uma via fica arquivada neste cartório, com procurações anexas. O imóvel e suas benfeitorias foi avaliado em Cr\$ 2.830.000,00. O OFICIAL MAIOR (ANGELO MUNIZ). DC nº 195, 001-

AV. 3-281 - ELDOBRADO, 07 de agosto de 1978. Procedo de esta averbação em virtude do recibo ERC. 77/00201-0, datado de 04.08.78, pelo qual se devu- dores Heribaldo Siciliano Villares e s/m Viviane Deete Eugénia Julia - Fretien Villares, João Guilherme Figueiredo Whitaker e s/m Francisca Te- reza Siciliano Villares Whitaker, pagaram ao credor Banco do Brasil S.A. a importância devida pela hipoteca regular R. 2-287, retas, ficando esta- cancelada a mesma para os efeitos de direito. O OFICIAL INTº: (ANGELO MUNIZ). DC nº 19, 50.-Rec. 027.

R. 4-287 - ELDOBRADO, 07 DE AGOSTO DE 1.978. DEVEDORES: HERIBALDO SICILIANO VILLARES, agricultor e industrial e sua mulher dona VIVIANE DEETE EUGENIE JULIA FRETIEN VILLARES, do lar, e JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER, engenheiro agrônomo e sua mulher dona MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados, aqui- les em São Paulo, Capital, estas em Itaquera, município de Tupyrotiba, neste Estado. CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., com sede na Capital Federal, inscrito no CGC sob nº 000.000.000/0492-80, agência de Registro-SP. TÍTULO: Cédula rural pignoratícia e hipotecária. FORMA DO TÍTULO: Cédula -

-continua no verso-

Escritório de Registro de Imóveis - Eldorado - SP

007828

12357-0-AA





NUMERELA: -Nº287/2-  
FOLHA: 001  
VERBO:

tural pignoratícia e hipotecária emitida em 06.8.79, FNC 78/00308-5, - com vencimento para 31 de agosto de 1979. VALOR: Cr\$1.039.600,00 (um milhão, trinta e nove mil e seiscentos por cento), destinado a custeio da empresa de lavouros de banana dos produtores, a juros de 15% (quinze por cento) ao ano, a pagar em 30 de junho, 31 de dezembro, no vencimento e na liquidação desta cédula, podendo ser capitalizadas, cujo pagamento será na praça de Registro-SP., no vencimento mencionado. OBJETO DA GARANTIA: em hipoteca modular de segundo grau e subconcorrência de terceiros, o imóvel retro matriculado e suas benfeitorias, perfeitamente descritos na cédula, avaliadas em Cr\$6.960.000,00, ficando uma cópia da cédula e promissões anexas, arquivadas neste cartório, também registrada sob nº284 no livro 3, desta Registro. O OFICIAL INTER. (ÂNGELO MUNIZ). DCr\$105,00.-Rec. 077.

AV.7-287- Eldorado, 25 de junho de 1.979. Procede-se esta averbação afim de ficar constada que tendo os devedores liquidado a dívida resultante da hipoteca registrada sob o nº 4/287 e 269 no livro 2 e 3, à fls. 002 e 001, conforme recibo que fica arquivado neste Cartório, procede a baixa da mesma. O OFICIAL INTERINO: (ÂNGELO MUNIZ) DCr\$39,80

R.8- 287- Eldorado, 25 de junho de 1.979. DEVEDORES: Heraldo Siciliano Villares, agricultor e industrial e sua mulher dona Viviane Glete Bigonias / Fátia Fretin Villares, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados no município de São Paulo-SP; João Guilherme Pignatelli Whitaker, Engenheiro Agrônomo, e sua mulher, dona Maria Francisca Teresa Siciliano Villares Whitaker, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Itaquera, município de Capiritiba, Estado de São Paulo. CREADOR: Banco de Brasil S.A. com sede na Capital Federal, inscrito no CEC sob o nº 00.000.000/0493-80. TÍTULO: Hipoteca: FORMA DO TÍTULO: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, nº FNC-79/323-0, emitida em Registro, neste Estado, em 24/07/79, com vencimento para 16/07/80. VALOR: Cr\$ 788.540,00, destinada à aquisição de custeio de empresa de lavouros de banana dos produtores, no período agrícola de 1.979/80, com juros devidos à taxa de 15% (quinze por cento) a.a., e pagáveis em 30 de junho, 31 de dezembro, no vencimento e na liquidação da cédula, podendo ser capitalizadas. OBJETO DA GARANTIA: Em Hipoteca Modular de segundo /  
-continua na fl.003-



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE ELDORADO - ESTADO DE SÃO PAULO  
Caleb Mathias Ribeiro de Miranda  
OFICIAL

MATRÍCULA  
Nº 287/J

FOLHA  
003

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

DA COMARCA DE ELDORADO DO ESTADO DE S. PAULO  
LIVRO N. 12 - REGISTRO GERAL

segundo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel rural de propriedade de des existentes, entre outros, o objeto da matrícula supra, com benfeitorias, perfeitamente descrito na cédula, que fica arquivada neste Registro, e vai registrada sob o nº 402 no Lº J, avaliados em Cr\$ 7.650.000,00. O OFICIAL INTERINO: *[Assinatura]* (ÂNGELO MUNIZ), DCS 398,00-Rec. nº 215.

AV.9-287- Eldorado, 13 de agosto de 1.979. Procede-se esta averbuação afim de ficar constatado que tendo os devedores liquidado a dívida resultante da hipoteca registrada sob o nº 254 e N.º 287 nos Lvs. 3 e 2, uniformes recibos nº EAC.78/00308-9, que fica arquivado neste Cartório, procedo a baixa da / mesma. O OFICIAL INTERINO: *[Assinatura]* (ÂNGELO MUNIZ), DCS 39,80.

N.º10-287- Eldorado, 30 de agosto de 1.979. **DEVEDORES:** Heribaldo Siciliano Villares, Agricultor e Industrial e sua mulher, dona Virgine Geste Eugonnie Júlia Fretin Villares, de lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados no município de São Paulo-SP; João Guilherme Figueiredo Whitaker, Engenheiro Agrônomo, e sua mulher, dona Maria Francisca Tereza Siciliano Villares Whitaker, de lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Itaquara, município de Tapiratiba, Estado de São Paulo. **CRÉDITO:** Banco do Brasil S.A., com sede na Capital Federal, inscrita no CCO sob o nº 00.000.000/0492-80. **TÍTULO:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária nº EAC-79/00414-6, emitida em 29/08/79, convocamento para 29/08/80, cujo / pagamento será efetuado na praga de Registro, neste Estado. **VALOR:** Cr\$ // 1.871.150,00 destinados à aquisição de material de entressafra da lavoura / dos existentes, no período agrícola de 1.979/80, com juros devidos à taxa de 15 % (quinze por cento) a.a., a pagar em 30 de junho, 31 de dezembro, no vencimento e na liquidação da cédula, podendo ser capitalizados. **Adesão ao PROAGRO:** Manifestação anexa apenso no Programa de Garantia da Atividade Agropecuária (PROAGRO), instituído pela lei nº 5.969, de 11.12.73, sobre a qual declare conhecer o seu regulamento e as normas respectivas, especialmente as notícias no impresso anexo que, para todos os fins de direito, passa a integrar o presente instrumento. **OBJETO DA GARANTIA:** Em Hipoteca Cédular em segundo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel rural, de proprie-

- continua de verso -

Livro de Registro de Imóveis e Documentos  
 Comarca de Eldorado - SP

12357-0-AA 007829





MATRÍCULA Nº 287/3 FOLHA 003 Versão

das dos emitentes, entre outros, o objeto da matrícula supra, com benfeitorias, perfeitamente descritas na cédula, que fica arquivada neste Registro e vai registrada sob o nº 418 do Livro 3, avaliadas em Cr\$ 7.650.000,00. / O OFICIAL INTERINO: Angelo Muniz (ÂNGELO MUNIZ).DCS 398,00- Rec.nº 266.

R.11-287- EL DORADO, 30 DE OUTUBRO DE 1.980. Processa-se esta averbação em virtude dos devedores terem quitado a dívida junto ao credor, referente a hipoteca registrada sob nº.10, nesta matrícula, no valor de R\$.1.871.150,00, conforme recibo expedido pelo credor em 29/10/80, nº.EAC-74/00410-6, também registrada sob nº.418 no Livro 3-BA., deste Registro, autorizando a proceder a baixa do referido registro, e aqui faço, deixando-o sem nenhum efeito, sendo que o referido recibo fica arquivado neste Cartório. O OFICIAL INTERINO: Angelo Muniz (ÂNGELO MUNIZ).D.S.62,00-Rec.n.601.

R.12-287- EL DORADO, 30 DE OUTUBRO DE 1.980. DEVEDORES: HERIBALDO SICIALIANO VILLARES, agricultor, e sua mulher VIVIANE ODETE EUGENIE JULIA FREITAS VILLARES, do lar, residentes e domiciliados nesta Capital, CEC.010.264.458-68, JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER, enqf. coronel, e s/m. MARIA FRANCISCA FERREIRA SICIALIANO VILLARES WHITAKER, do lar, residentes e domiciliados no Município de Itaipava, neste Estado, todos brasileiros. CREADOR: BANCO DO BRASIL S/A., com sede na Capital Federal, CEC.sob nº.00.000.00/0497-80, TÍTULO: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária. FORMA DO TÍTULO: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, nº.EAC-80/00824-9, emitida em 29 de Outubro de 1.980 e com vencimento para 05 de Setembro de 1.981. VALOR: R\$.2.699.400,00 (dois milhões, seiscentos e noventa e nove mil e quatrocentos cruzados), destinado ao custeio de empreitada de lavoura de banana, no período agrícola de Julho/80 a Junho/81. Os juros e correção monetária calculados sobre os saldos devedores da conta deste financiamento, exigíveis em 30 de Junho, 31 de dezembro e na liquidação do instrumento, podendo ser capitalizados, são devidos as seguintes taxas: I)-Nihil sobre o valor de R\$.1.231.664,00, destinado à aquisição de fertilizantes; II)-juros de 5% (cinco por cento) ao ano, mais correção monetária de 28% (vinte e oito por cento), ao ano, sobre a parcela de R\$.1.467.736,00, destinada ao custeio das despesas de custeio. O pagamento será efetuado na praça de câmbio do Registro, deste Estado. FORMA DO PAGAMENTO: Em 05/03/81- R\$.540.000,00, Em 05/06/81- R\$.810.000,00 e em 05/09/81- R\$.1.349.400,00. OBJETO DA GARANTIA: Em hipoteca regular de segundo grau e sem concorrência de terceira, o imóvel retro matriculado, inclusive as benfeitorias nela existentes, avaliadas em Cr\$ 7.650.000,00.

continua na fl.004a





REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE ELDORADO - ESTADO DE SÃO PAULO  
Caetano Matheus Ribeiro de Miranda  
OFICIAL

MATRÍCULA: 2897/4  
FOLHA: 004

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

DA COMARCA DE ELDORADO DO EST. DE S. PAULO  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

continuação de fl. 003v.

avaliada em R\$.18.500.000,00, perfeitamente descritas na cédula, também registrada sob nº.366, à fl.001 do livro 3-RA., deste Registro, ficando uma via da cédula, ora registrada, arquivada neste Cartório. O OFICIAL INTERINO: *[Assinatura]* (ANGELO MURIZ) D.B.620,00-REC.Nº.601.

AV.13-267 - ELDORADO, 03 DE JUNHO DE 1981. Proceda-se esta averbação em virtude dos devedores terem quitado a dívida junto ao credor, referente a hipoteca registrada sob nº.6, nesta matrícula, no valor de R\$.1.039.500,00, conforme recibo expedido pelo credor em 07/06/79, nº.ERC.76/00308-3, também registrada sob nº.288 no livro 3-RA., deste Registro, autorizando a proceder a baixa do referido registro, o qual faço, deixando-o sem nenhum efeito, sendo que o mencionado recibo fica arquivado neste Cartório. O OFICIAL INTERINO: *[Assinatura]* (ANGELO MURIZ).

AV.14-297 - ELDORADO, 03 DE JUNHO DE 1981. Proceda-se esta averbação em virtude dos devedores terem quitado a dívida junto ao credor, referente a hipoteca registrada sob nº.8, nesta matrícula, no valor de R\$.788.640,00, conforme recibo expedido pelo credor em 25/07/80, nº.ERC 79/322-0, também registrada sob nº.418, no livro 3-RA., deste Registro, autorizando a proceder a baixa do referido registro, o qual faço, deixando-o sem nenhum efeito, sendo que o referido recibo fica arquivado neste Cartório. O OFICIAL INTERINO: *[Assinatura]* (ANGELO MURIZ).

R.19-281 - ELDORADO, 03 DE JUNHO DE 1981. DEVEDORES: HENRIKILDO SICILIANO VILLARES, agricultor, CPF.nº.010.264.458-68, e sua mulher dona VIVIANE COSTE EUGENIE JULIA FREITAS VILLARES, do lar, e JOSÉ GUILHERME FICHINEGO WHITAKER, engr. agrônomo, CPF.nº.014.059.118-34, e sua mulher dona MARIA CRISTINA IREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER, do lar, todos brasileiros, aqueles residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, e estes em Itaquara, neste Estado. CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A., com sede na Capital Federal, CGC sob nº.00.000.000/0692. TÍTULO: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária. FORMA DO TÍTULO: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, nº.ERC-RI/00140-3, emitida em 07 de junho de 1981 e com vencimento para 31 de março de 1982. VALOR: R\$.768.600,00 (setecentos e sessenta e oito mil e seiscentos cruzados), destinado ao custeio da entressafra de lavoura de banana, no período agrícola de Maio/81 a março/82, taxa de Juros: 45% (quarenta e cinco por cento) ao ano, calculados sobre o saldo devedor da conta deste financiamento, exigíveis em 30 de junho, 31 de dezembro e na liquidação do instrumento, podendo ser capitalizados. O pagamento será efetuado na praça da cidade de Registro, deste Estado. FORMA DO PAGAMENTO: Sem prejuízo de vencimento retribuído, obrigam a recolher ao Banco

«continua no verso»

Oficial de Registro de Imóveis e Arquivo  
Comarca de Eldorado - SP

007830

12357-0-AA



MATRÍCULA: 127/48  
FILHA: ODA

do Brasil S/A, em amortização de dívida em 31/10/61 R\$.1.461.400,00 em 30/11/61 R\$.1.461.400,00; em 31/12/61 R\$.1.461.400,00; em 31/01/62 R\$.1.461.400,00; em 28/02/62 R\$.1.461.500,00 e em 31/03/62 R\$.1.461.500,00. DEJEITO DA GARANTIA: Em hipoteca regular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel retro matriculado, inclusive as benfeitorias nele existentes perfeitamente descritos na matrícula, que ora também se registra no Livro 3-RA., sob nº.608, deste Registro, ficando uma via da matrícula ora registrada arquivada neste Cartório. O OFICIAL INTERINO: *[Assinatura]* (ANGÉLO MUNIZ).D.O.L.018,00- Rec.nº.769.

AV.16-287- ELDORADO, 30 DE NOVEMBRO DE 1981. Procedeu-se esta averbação a fim de ficar constando, que conforme recibo nº.EACBO/00824-9, expedido pelo Banco do Brasil S/A., em 22.09.81, os devedores quitarão a dívida objeto do registro nº 12/287, no valor de R\$.2.495.400,00, dos bens dados em hipoteca ao credor, autorizando a baixa do referido registro, o Livro do registro nº.566, no Livro 3-RA, o qual faço, deixando-o sem nenhum efeito, ficando referido recibo arquivado em pasta própria neste Cartório. O OFICIAL INTERINO: *[Assinatura]* (ANGÉLO MUNIZ).D.O.143,30-Rec.nº.

AV.17-287 - Eldorado, 22 de fevereiro de 1985. Procedeu-se esta averbação a fim de ficar constando, que conforme carta de autorização de baixa, de 07.11.84, do Banco do Brasil S/A., agência de Registro, deste Estado, tendo sido, neste Estado, procedido ao cancelamento do registro nº.15/287 supra e retro, pela os efeitos do cancelto, bem como o registro nº608 no Livro 3 RA. O OFICIAL: *[Assinatura]* (Angelo Muniz).

AV.18-287 - Eldorado, 22 de fevereiro de 1985. Procedeu-se esta averbação a fim de ficar constando que por instrumento particular datado em 24 de março de 1984, registrado sob nº1 no matrícula nº1.397, neste Registro, os proprietários cederam por doação à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo-SABESP, um pedaço consistente em um área com 125,00m<sup>2</sup>, (cento e vinte e cinco metros quadrados) de imóvel objeto da presente matrícula. O OFICIAL: *[Assinatura]* (Angelo Muniz).

AV.19-287 - Eldorado, 22 de fevereiro de 1985. Procedeu-se esta averbação a fim de ficar constando que por instrumento particular assinado pela parte em 26 de março de 1985, digo, de 1984, os proprietários instituíram a favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo-SABESP, servidão e título gratuito, sobre uma faixa de terras de 1.442,0m<sup>2</sup>. (um mil quatrocentos e quarenta e quatro metros e vinte e dois centímetros quadrados), do imóvel objeto da matrícula supra e retro, conforme registro nº1- 1.398 neste cartório.

continua na ficha nº805





REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE EL DORADO - ESTADO DE SÃO PAULO  
Caleb Matheus Ribeiro de Miranda  
-VENITAL-

MATRÍCULA:  
489267/5-

FOLHA:  
003

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

DA COMARCA DE EL DORADO DO EST. DE S. PAULO  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

-continuação da ficha de ev.

Cartório, O OFICIAL: Angelo (ÁNGELO MUNIZ).

AV. 20-287 - EL DORADO, 24 DE JUNHO DE 1991. Proceda-se esta averbação a fim de ficar constando que por escritura lavrada na fls. 081/083 do Livro nº 999, no 1º Cartório de Notas Local, em 18 de abril de 1991, registrada sob nºs. 01-1.833 e 01-1.834 neste cartório, os proprietários alienaram a Durval A. Nêlio de Moraes, as áreas de 4,9875has. e 3.8750has., respectivamente, do imóvel supra e retru matriculado nºs. 2.353,7575has. O OFICIAL: Angelo (ÁNGELO MUNIZ).

AV. 21-287 - EL DORADO, 03 DE JULHO DE 1991. Proceda-se esta averbação a fim de ficar constando que por escritura lavrada na fls. 097/099v do Livro nº 97 no 1º Cartório de Notas da cidade e comarca de Jacupiranga, Estado de São Paulo, em 03 de julho de 1991, registrada sob nº 01 na matrícula nº 1.835, neste cartório, os proprietários alienaram a MITSUKI KOGA, do imóvel supra e retru matriculado, uma área de 262,05 alqueires paulistas ou seja 1.314,11,26ha. (oitocentos e trinta e quatro hectares, mais área, e vinte e seis centavos) ficando com a responsabilidade de 719,68,49ha. O OFICIAL: Angelo (ÁNGELO MUNIZ).

AV. 22-287 - EL DORADO, 07 de Fevereiro de 2000. Proceda-se esta averbação a fim de ficar constando que em virtude de requerimento datado de 09/12/99, acompanhado de material descritivo, planta planimétrica do imóvel e termo de responsabilidade assinado em conjunto com o engenheiro agrônomo - DEPRM-CREA 5060750272/D, Danilo Aguiucci de Amorim foi feito pelo proprietário a preservação de Reserva legal de 181,49ha., correspondendo a - / 72,50% da área total, no imóvel objeto desta matrícula, ficando gravada em sua utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer exploração ou uso, a não ser com prévia autorização da Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo. O OFICIAL INTÉR: Angelo (ÁNGELO MUNIZ FILHO). O. Nº 6.10, DE 1,95, DE 1,77, T. 289,27. Selo nº verde. Guias nºs. 05 e 06/00.

AV. 23-287 - El Dorado, 09 de Fevereiro de 2011. Proceda-se esta para constar que por Carta de Ajudicação expedida em 28/09/2010, nos autos de DESAPROPRIAÇÃO Proc. nº de ordem 190/2009, homologada em 06/01/2010, foi transmitida à COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SANEESP, uma área de 37.110,287m²., desta matrícula, sendo objeto da matric.

-continua no verso-

Cartório de Registro de Imóveis e Afins Ltda.  
Cartório de Registro - 34

007831

12357-0-AA



MATRÍCULA: 005  
04287/5

-CONTINUAÇÃO DE ANTERIOR-

Matrícula nº 42.508, ficando nesta o remanescente de: 715,97,30 713ha.-  
O OFICIAL INSTR. (ANGÉLO NUNIZ FILHO).-

**CERTIDÃO** Pedido nº 2022

CERTIFICO que esta cópia da matrícula nº 287 é fiel, não havendo outros ônus além dos nele constantes. Entre 16/06/1982 e 29/08/2020, os imóveis de IPORANGA pertenciam ao Registro de Imóveis de Apiaí, jurisdição ao qual devem ser verificados ônus e alienações referentes a tais imóveis no referido período. Certidão expedida em 10 páginas. Dou fé. Eldorado, 11 de maio de 2017.

*Álex Douglas*  
Álex Douglas Gomes Salmea - Oficial Designado

Oficial:	29,95
Estado:	8,51
IPESP:	5,82
R. Civil:	1,58
T. Just.:	2,05
M. Público:	1,44
Município:	0,92
<b>Total:</b>	<b>50,25</b>
Recolhimentos feitos por guia.	

Exibido por: FELIPE VLADIS Exibido por: Alex Douglas Gomes Salmea

---

**Solicitante: João Guilherme de Figueiredo Whitaker**

**Proprietário: João Guilherme de Figueiredo Whitaker**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7071**

**Endereço: Fazenda Formosa - Eldorado – SP.**

---



---



---

## INFORMAÇÕES GERAIS

---

<b>SOLICITANTE</b>	João Guilherme de Figueiredo Whitaker
--------------------	---------------------------------------

## OBJETO DA AVALIAÇÃO

<b>Endereço:</b>	Fazenda Formosa - Eldorado – SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	215,38 ha
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	João Guilherme de Figueiredo Whitaker
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

## CONSIDERAÇÕES

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 1732 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Eldorado – SP e ITR 2019.

## VALORES APURADOS

### VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**VM = R\$ 4.693.000,00 (quatro milhões, seiscentos e noventa e três mil reais)**

**VLF = R\$ 3.050.000,00 (três milhões 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 “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 Formosa - Eldorado – SP.

### Ocupação da Circunvizinhança

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



- Mapa de Localização da Cidade -

---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

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

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

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

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

---

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

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

Fonte: NBR 14653-3

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

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

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

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

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

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

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

Fonte: NBR 14653-3

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



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

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

Fonte: NBR 14653-3

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

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

---

**CONCLUSÃO**

---

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

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 4.693.000,00 (quatro milhões, seiscentos e noventa e três mil reais)****VLF = R\$ 3.050.000,00 (três milhões 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://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/fazenda-de-porteira-fechada-611041177>

27 alqueire(s) SP = 65,3400 hectare(s) - R\$ 1.200.000

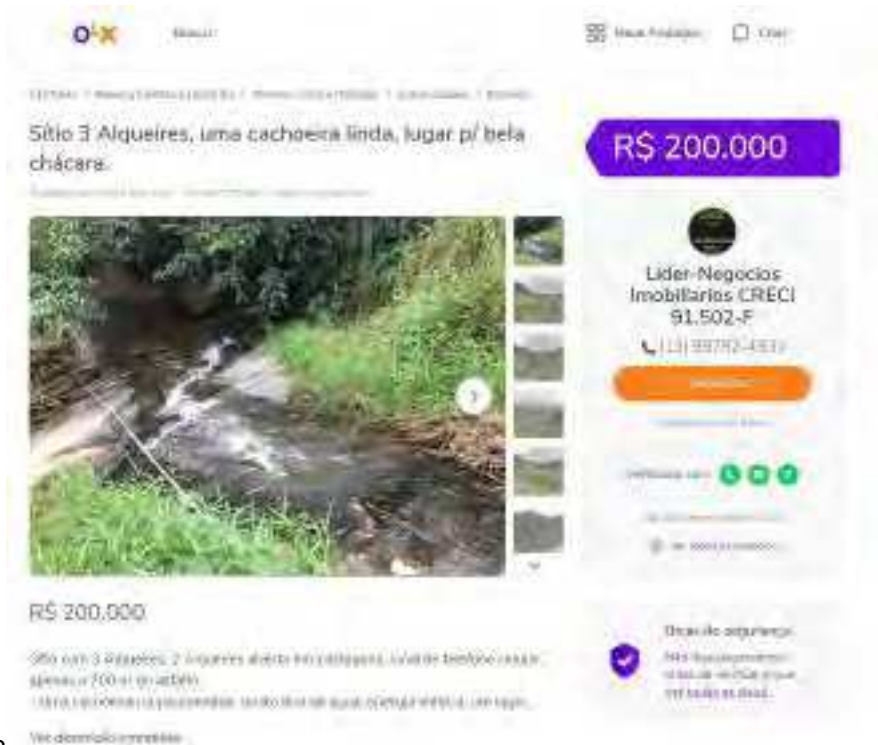
Lider-Negocios Imobiliarios - (13) 99792-4933



Comp2 <https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/sitio-3-alqueires-uma-cachoeira-linda-lugar-p-bela-chacara-667070360>

3 alqueire(s) SP = 7,2600 hectare(s) - R\$ 200.000

Lider-Negocios Imobiliarios - (13) 99792-



Comp 3 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-4-quartos-eldorado-121000m2-venda-RS380000-id-2457712877/?\\_vt=rnk\\_gz:rescore\\_default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-4-quartos-eldorado-121000m2-venda-RS380000-id-2457712877/?_vt=rnk_gz:rescore_default)

5 alqueire(s) SP = 12,1000 hectare(s) R\$ 380.000

ALO IMOVEIS PRAIA GRANDE LTDA - ME



Comp4 <https://sp.olx.com.br/baixada-santista-e-litoral-sul/terrenos/sítio-5-5-alqueires-com-producao-de-banana-e-pupunha-bananal-em-otimo-estado-633205276>

5,5 alqueire(s) SP = 13,3100 hectare(s) - R\$ 280.000

Lider-Negocios Imobiliarios - (13) 99792-4933





**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



MATRÍCULA  
4841.732

FOLHA  
001

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
-COMARCA DE ELDOORADO-SP-  
LIVRO N.º - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Imóvel rural denominada "FORMOSA", constituído por uma gleba de terras com a área de aproximadamente de 215,38 hectares, igual a 89 (oitenta e nove) alqueires do antigo medida, situado neste Município e Comarca de Eldorado, Distrito sede, Estado de São Paulo, abrangendo as terras do sítio "Jacinta", e do "Ilha", à margem direita do Ribeira, parte do imóvel denominado "Laurinhos", parte do sítio denominado "Capoteira Velha", parte igual do imóvel "Ilha Furada", legalizado no Rio Ribeira, partes do imóvel "Chácara Franca", INCRA, nº661.022.004.626. **PROPRIETÁRIOS:** HENRIQUE DIOPILO VILLARES, brasileiro, industrial, casado no regime parcial de comunhão de bens com dona Viviane Odete Eugênia Julia Fréttin Villares, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à rua Nova York, número 499 e o Dr. **JOSÉ GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER**, brasileiro, industrial, casado no regime de comunhão de bens com dona Maria Francisca Teresa Siciliano Villares Whitaker, residente e domiciliado em Itaquera, município de Tatuapé, cidade de Caçandu, neste Estado de São Paulo, sendo este portador do C.T.C. nº034.859.118-34 e do CI número 2.582.306- e aquela o de número 010.264.458-88 e do Cert. de Ident. nº1.025.200. **TÍTULO AQUISIÇÃO:** Registrado sob nºs. 218 e 219 no livro 3ºº, em 29 de agosto de 1972 (mil novecentos e setenta e dois), neste Cartório, ELDOORADO, 04 DE JANEIRO DE 1989. O OFICIAL: *[Assinatura]* (ANGELO NUNIZ).

**02-1.732** - Eldorado, 04 de janeiro de 1989. Procede-se nota averbação e fim de fiança constando que em virtude do pacto de adjudicação expedida nos autos nº125/75 entre partes: Henrique Villares e Dr. José Guilherme de Figueiredo Whitaker, autores e Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo (D.E.R.), ré, em 17 de maio de 1984, registrada sob nº01 na matrícula nº1.733, neste Registro, foi desapropriada a área total de 52.471,30m², do imóvel objeto da averbação supra. O OFICIAL: *[Assinatura]* (ANGELO NUNIZ).

**02-1.733** - ELDOORADO, 29 DE AGOSTO DE 1972. **DEVEDOR:** HENRIQUE DIOPILO VILLARES, agricultor, R.G. nº1.025.200-55-SP, CPF/MT, nº010.264.458-88 e sua mulher dona **VIVIANE ODETE EUGÊNIA JULIA FRÉTTIN VILLARES**, ambos do Id. R.G. nº1.125.318-55-SP, CPF/R, digo, CPF/MT, nº032.720.068-87, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, antes da lei 6.416/77, com macho antenupcial registrado sob nº2.105 no ISEN registro de Imóveis de São Paulo, Capital, onde são residentes e domiciliados, à rua Lezíus, nº900 e // **JOSÉ GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER**, engenheiro, R.G. nº2.582.306-55-SP, CPF/MT, nº014.859.118-34 e sua mulher dona **MARIA FRANCISCA TERESA SICILIANO** do

continua no verso.-


MATRÍCULA  
Nº 1.732

FICHA  
001 VENDO

CONTINUAÇÃO DO ANVORAM

DI. JOÃO MUIZ LARA, de Id., B.C. nº 9.943.295-55P-SP, CPF nº [redacted] e nº 719.434.468-15, brasileiro, casado no regime de comunhão de bens, antes de Id. 8.515/77, domiciliado e residente em Itaquera, Município de Todi, Estado de São Paulo, Estado de São Paulo. - FINANCIADO: HERIBALDO BICILIANO VILLARES, retiro - Qualificação: - BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência de Jandira, SP, inscrita no CEC/MF sob nº 000.000/1549-874 - TÍTULO: HIPOTECA - FORMA DO TÍTULO: Imobiliária pertencente ao Contrato de Abertura de Crédito Fian, nº 95/000012, datado de 18/09/95 de agosto de 1995 (mil novecentos e noventa e cinco) com firma reconhecida. - VALOR: R\$ 16.000,00 (Dezesseis mil e seiscentos reais) ID objeto destinado à liquidação da seguinte dívida do Financiador junto ao Financiador: saldo devedor em conta corrente, e não utilizado de uma só vez na agência de Jandira, SP, em preço de Jandira, SP, ID presente contrato vencer-se-á em 18/09/97. - FORMA DE PAGAMENTO: Sem prejuízo do vencimento retroajustado, a dívida resultante deste contrato será paga em 24 (vinte e quatro) prestações mensais, iguais e sucessivas, vencível a primeira em 18/09/95 e a última em 18/09/97. - RECURSOS FINANCIADOS: Os valores lançados na conta vinculada ao presente contrato, bem como o saldo devedor do devedor, sofrerão incidência de encargos básicos calculados com base na TAXA BÁSICA FINANCEIRA-TBF, na forma regulamentada pelo Banco Central do Brasil, ou outro índice que legislação venha a substituí-la, sobre os valores acima citados, devidamente atualizados pelos respectivos encargos básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais à taxa nominal de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos) pontos percentuais ao mês, calculados pelo método Hamburguês, com base na taxa proporcional diária fixada comercial de 30 dias, compreendendo a 31,11% (trinta e um inteiros e cinquenta e um centésimos) percentuais efetivos ao ano. Os encargos básicos e adicionais serão debitados e capitalizados mensalmente, em cada aniversário, no vencimento e na liquidação da dívida, sendo os encargos adicionais exigidos nos respectivos meses de débito/capitalização e os encargos básicos juntamente com os parcelas de principal, proporcionalmente em seus valores nominais. Entende-se por aniversário para efeito de que a dívida seja cobrada o dia correspondente ao mês de cada mês de contratação de obrigação. - OBJETO DA GARANTIA: Fez presente a especial hipoteca em benefício meu, a ser constituída de terceiros o imóvel denominado Fazenda Foz de São João, s/nº, de 212,13ha, objeto de matrícula supra e retém, com manifestação, no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais); INSCRIÇÃO nº 41022.004626-0, conforme LIT de 1984, tudo, em nome de Heribaldo Biciliano Villares. D OFICIAL SUBSTITUTO: (JOÃO MUIZ LARA), O. 89119, OL. SE. 52, IL. CS. 38, M. Total: 283,72 reais e 72 centavos. Cuias nº 212 e 49/95.

Continua de Ficha 002

MATRÍCULA =NR1.732=	FOLHA 002	<b>CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> COMARCA DE ELDOorado-SP LIVRO Nº 12 - REGISTRO GERAL
Conclusão da Folia 0014-		
<p>AV.01-1.732-ELDOrado,09 DE SETEMBRO DE 1996,Procedem esta averbação a fim de fazer constar que em virtude de carta de baixa expedida pelo juiz do estado de SP, nº 02.02.96, referente a Hipoteca sob nº02-1.732,procedo o cancelamento in rem,para os devidos efeitos de direito.O OFICIAL INTERINO (ANGELO MURIZ FILHO).-</p>		
<p>AV.04-1.732- ELDOrado,04 de setembro de 2007. Proceda-se esta para constatar que por carta de sentença expedida nos autos n.172.03.1996.000001-3/0000172.01.1996.000001-3/ de desapropriação, foi desapropriado um área de 2.930,71m²., do imóvel supra e retro, conforme R.01 de matrícula nº - 2.437, ficando nesta um remanescente de:207,13,97ha. O OFICIAL INTS. (ANGELO MURIZ FILHO).-</p>		
<div style="text-align: center; font-size: 2em; opacity: 0.5;">  </div>		



---

**Solicitante: João Guilherme Figueiredo Whitaker e Filhos**

**Proprietário: João Guilherme Figueiredo Whitaker e Filhos**

**Tipo: Imóvel Urbano - Apartamento**

**Laudo Técnico Nº 20 7076**

**Endereço: Rua Maranhão, 671 – Apto 05 Box1 – Edifício Ariadne -  
Consolação – São Paulo – SP.**

---





---



---

**INFORMAÇÕES GERAIS**


---

<b>SOLICITANTE</b>	João Guilherme Figueiredo Whitaker e Filhos
--------------------	---

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Rua Maranhão, 671 – Apto 05 Box1 – Edifício Ariadne - Consolação – São Paulo – SP.
<b>Tipo:</b>	Apartamento
<b>Uso:</b>	Urbano
<b>Área Total:</b>	568,58 m <sup>2</sup>
<b>Área Útil</b>	410,22 m <sup>2</sup>
<b>Proprietário:</b>	Guilherme Whitaker de Lima Silva
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado – Valor de Liquidação Forçada
<b>Data base:</b>	Dezembro/2019

**CONSIDERAÇÕES**

*1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens, Registrado no 1º Tabelião de Notas de Mococa – SP, Matriculado sob o N° 31.018 no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.*

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

**VM = R\$ 5.635.000,00 (cinco milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais)**

**VLf = R\$ 3.945.000,00 (três milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais)**

---

---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

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

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

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

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

No presente caso, adotamos o **“Método 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 <sup>2</sup> )	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)
<b>Apartamento</b>	<b>410,00</b>	<b>13.747,64</b>	<b>5.636.531,95</b>
		Fator de Comercialização	1,00
<b>Valor de Mercado</b>			<b>5.636.531,95</b>
<b>Valor de Liquidação Forçada</b>		0,70	<b>3.945.572,37</b>

**HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS**

Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	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 410,00
Média: 13.747,65		Média Saneada: 13.747,64	Homogeneizado: 13.747,64
Limite Inferior: 9.623,35		<b>Desvio Padrão: 1.456,61</b>	Unitário Adotado: 13.747,64
Limite Superior: 17.871,94			<b>R\$</b> Valor do Terreno: <b>5.636.531,95</b>
	t. student 1,5332		
	Intervalo de Confiabilidade Inferior 12.748,89 -7%		
	Intervalo de Confiabilidade Superior 14.746,39 7%		
			<b>Valor de Mercado</b>
			<b>R\$ 5.636.500,00</b>

---

**CONCLUSÃO**

---

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

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 5.635.000,00 (cinco milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais)****VLFF = R\$ 3.945.000,00 (três milhões, novecentos e quarenta 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



**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](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)

446m<sup>2</sup> - 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](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)

470m<sup>2</sup> - 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](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)

454m<sup>2</sup>- 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](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)

475m<sup>2</sup> - 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](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)

450m<sup>2</sup> - R\$ 6.499.000

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





**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

**1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TITULOS**  
MÓCOCA - SP  
COMARCA DE MÓCOCA - ESTADO DE SÃO PAULO  
TABELIÃO ALEXIN BALDINO DELEBRA

158843

PROTESTO DE LETRAS E TITULOS

170430

PROTESTO DE LETRAS E TITULOS

169349

PROTESTO DE LETRAS E TITULOS

**CERTIDÃO**

**ELIS JEANE MIQUELIN BRISIGHELLO,**  
Substituta do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letra e Títulos desta Comarca de Mocooca, Estado de São Paulo, na forma da lei etc.

**CERTIFIC A,** e dá fe, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada, que revendo em cartório a seu cargo, os livros de Notas nele existentes, deles verificou constar no do número 565 páginas 002 a 066, a Escritura Pública do teor seguinte: **ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO E PARTILHA DOS BENS DO ESPÓLIO DE MARIA FRANCISCA TERESA SICILIANO VILLARES WHITAKER, OUTORGANTES E RÉCIPROCAMENTE OUTORGADOS: VIÚVO MEIRO e INVENTARIANTE JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER, HERDEIROS DESCENDENTES (ÚNICOS E LEGÍTIMOS): 1) GABRIELA VILLARES WHITAKER SIMON, 2) CAROLINA WHITAKER GONÇALVES DIAS, 3) PAULO BARROS WHITAKER NETO, 4) LUIS GUILHERME VILLARES WHITAKER, e 5) ANA TERESA VILLARES WHITAKER. ADVOGADA: Dra. MARILIS PAVAN SOARES CARVALHO - OAB/SP. n° 135.565. S A I B A M - todos quantos esta publica escritura virem que, aos VINTE E QUATRO (24) dias do mês de OUTUBRO do ano de dois mil e catorze (2014), nesta cidade e COMARCA DE MÓCOCA - ESTADO DE SÃO PAULO, em cartório, perante mim, 1º Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: com **OUTORGANTES E RÉCIPROCAMENTE OUTORGADOS - VIÚVO MEIRO: JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER**, brasileiro, viúvo, engenheiro agrônomo, portador da cédula de identidade R.G. n° 2.582.306-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n° 014.859.118-34, residente e domiciliado na Rua Maranhão, n° 671, apto. 5, Higienópolis, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01240-001; **HERDEIROS FILHOS: 1) GABRIELA VILLARES WHITAKER SIMON**, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade R.G. n° 13.989.871-2-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob o n° 112.842.868-78, casada sob o REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, na vigência da lei n° 6.515/77, com EDUARDO MACHADO DE OLIVEIRA SIMON, brasileiro, médico, portador da cédula de identidade R.G. n° 12.271.471-4-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n° 136.468.618-00, residentes e domiciliados na Rua Pombal, n° 681, Bairro**

1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos - Mocooca - SP  
Alexin Baldino Delebra  
Tabelião

1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos - Mocooca - SP  
Elis Jeane Miquelin Brisighello  
Substituta do Tabelião



0503760265665 010038920 7

RUA BARCEL, 149 - CENTRO  
MÓCOCA - SP - CEP: 13120-000  
FONE: (19) 33643377



1º Tabelião de Notas do Estado de São Paulo  
 do Cartório Tabelião Municipal do  
 Livro Público Municipal  
 nº 1000

Dr. Álvaro M. Braga Pinheiro  
 nº 2017/01 Tabelião





**Consulta IPTU 2020 - Edital de Emissão Geral**

Cadastro do Imóvel: 011.101.0234-E

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastros)	10
Vencimento de 1ª parcela ou do pagamento à vista	0001/0000
Postagem da Notificação de Lançamento na Carteira	24/01/2020
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	31/01/2020
Período para emissão de 2ª via via Internet ou retirada na Subprefeitura ou Postos de Atendimento SP	05/02/2020 a 07/02/2020
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	18.777,80
Valor para pagamento à vista, com desconto (R\$)	18.374,67
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	1.877,78

**Endereço para entrega de Notificação de Lançamento do IPTU 2020:**

R. MARINHO  
00871 APDO 5 BOX 1

01240-001

**Débito Automático para pagamento parcelado:**

Nas novas cadastros com a opção pelo débito automático realizada em: 11/02/2008 no banco / agência 207 / 2381.

Esta opção continuará válida para o pagamento parcelado do IPTU de 2020.

Para efetuar a conta e/ou o banco para o débito automático, o contribuinte deve preencher a autorização abaixo e entregá-la no banco para o qual o débito será realizado até 30 dias antes do vencimento da parcela a ser o débito efetuado - não há responsabilidade de cancelar a autorização anterior.

Caso o contribuinte pretenda realizar o pagamento à vista com desconto em 2020, deverá entrar a 2ª via no boleto ou utilizar os canais de autoatendimento, informando o cadastro do imóvel para o pagamento.

Se o pagamento for realizado com antecedência igual ou maior do que 30 dias em relação ao vencimento, a opção pelo débito automático será cancelada sem necessidade de qualquer providência do contribuinte. Caso contrário, pagamento com antecedência menor do que 30 dias em relação ao vencimento, o contribuinte deverá solicitar o cancelamento do débito automático no seu banco.

<p><b>AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE</b></p>		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO <b>330.111.010.234.808.600.000.002.0</b>		
BANCO	AGÊNCIA	CONTA CORRENTE
NOME		
CPF/CNPJ	DIA	ASSINATURA
<p><small>Notificar o débito automático em até 30 dias antes da respectiva data de vencimento, das parcelas referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.</small></p>		

Observação: Essas informações referem-se a Janeiro de 2020.



---

**Solicitante: Joao Guilherme Figueiredo Whitaker**

**Proprietário: Joao Guilherme Figueiredo Whitaker**

**Tipo: Patrimônio do Produtor Rural**

**Laudo de Avaliação Nº 20 7078**

---



---

**ÍNDICE**

---

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

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

<b>Solicitante:</b>	Joao Guilherme Figueiredo Whitaker
---------------------	------------------------------------

### OBJETO DA AVALIAÇÃO

<b>Tipo:</b>	Patrimônio do Produtor Rural
<b>Proprietário:</b>	Joao Guilherme Figueiredo Whitaker
<b>Objetivo:</b>	Valor Patrimonial
<b>Finalidade</b>	Avaliação Patrimonial - Recuperação Judicial
<b>Data base:</b>	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 **JOAO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER**, 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

Moto Yamaha 125, Placa CFN 9851 reais);	R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos
Veículo GM S-10, ano 2007/2008 quinhentos e trinta e nove reais e oitenta centavos)	R\$ 55.539,80 (cinquenta e cinco mil,
Automóvel Vectra GM, Placa EJK 4256 reais)	R\$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil

### BENS IMÓVEIS

Os valores dos bens imóveis estão apresentados e laudos separadas 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.

- 478 ações ON correspondentes a parte ideal de 1434 ações da Comercial São João Baptista S.A.;

- 35 ações da Itaiquara Alimentos S/A;
- Ações da Cia. Açucareira Rio Grande;
- Ações na Usina Açucareira Passos S.A.;
- Ações na Itaiquara Alimentos S.A..

### **PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EM OUTRAS ENTIDADES**

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

- 33,33% da parte ideal de 742 ações da Cia. Cimento Portland, R\$ 1,22 (um real e vinte dois centavos);
- 200 ações da Maximus Com e Adm LTDA. Em nome de sua esposa, R\$ 1,22 (um real e vinte dois centavos);
- Quotas partes da Cooperativa dos Cafeicultores da Zona de Mococa (cooperativa falida);
- 29.700 Quotas do Capital Social da Açucareira Padre Donizetti Agro Indústria LTDA;
- Quotas partes da Cooperativa de Crédito Rural da Região da Mogiana;

### **CRÉDITOS E INVESTIMENTOS**

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

- Investimentos Banco Bradesco S/A – R\$ 304,91 (trezentos e quatro reais e noventa e um centavos);
- Crédito de empréstimo junto a Açucareira Padre Donizetti Agro Industria – R\$ 140.433,97 (cento e quarenta mil, quatrocentos e trinta e três reais e noventa e sete centavos);
- Crédito de empréstimo junto a Açucareira 3 Garças LTDA. – R\$ 544.755,69 (quinhentos e quarenta e quatro mil, setecentos e trinta e cinco reais e sessenta e nove centavos);
- Crédito de empréstimo junto a Ariri Participações LTDA. – R\$ 5.673.658,79 (cinco milhões, seiscentos e setenta e três mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e setenta e nove centavos)



## 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;

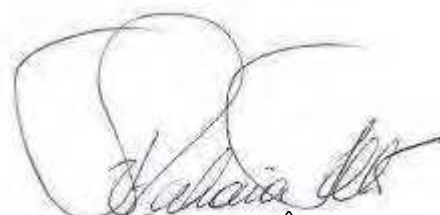
No anseio de termos atingido as expectativas de V.Sas., colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

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 Registro**CNPJ: **08.099.033/ 0001-42 - 08099033000142**Razão Social: **Joao Guilherme Figueiredo Whitaker**Data da Abertura: **19/ 04/ 2006**Tipo: **MATRIZ**Situação: **ATIVA**Natureza Jurídica: **PRODUTOR RURAL ( PESSOA FISI CA)****Atividades - CNAES**Principal: **01.51-2-02 - Criação de bovinos para leite** ↗

Esta atividade compreende:

- a criação de bovinos para leite
- a criação de bovino reprodutor leiteiro
- a produção de leite de vaca
- o resfriamento do leite de vaca, realizado na unidade de produção
- a produção de sêmen de bovino leiteiro

Descritores da atividade:

*Bovinocultura para leite, Produção de leite de vaca, Produção de bovino reprodutor leiteiro, Criação de bovinos para produção de leite, Produção de sêmen de gado leiteiro, Resfriamento de leite de vaca realizado na unidade de produção, Produção de esterco de bovinos de leite, Criação de gado reprodutor leiteiro, Produção de sêmen de bovinos para leite,*

Secundária(s):

**01.51-2-01 - Criação de bovinos para corte** ↗**01.51-2-03 - Criação de bovinos, exceto para corte e leite** ↗

### Informações de Registro

CNPJ: **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** <sup>↑</sup>

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** <sup>↓</sup>

### 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 Registro**CNPJ: **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** <sup>↑</sup>

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** <sup>↓</sup>

**Quadro de Sócios e Administradores**

Fernando Whitaker de Souza Dias - Diretor

Joao Guilherme Figueiredo Whitaker - Presidente

Guilherme Whitaker de Lima Silva - Diretor

**Informações de Registro**CNPJ: **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** <sup>↑</sup>

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 Registro**CNPJ: **23.280.308/0001-33**Razão Social: **Cia Acucareira Rio Grande**Nome Fantasia: **Usina Rio Grande**Data da Abertura: **30/04/1968**Tipo: **MATRIZ**Situação: **ATIVA**Natureza Jurídica: **Sociedade Anônima Fechada****Atividades - CNAES**Principal: **10.71-6-00 - Fabricação de açúcar em bruto** <sup>↑</sup>

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,*

**Quadro de Sócios e Administradores**

Joao Guilherme Figueiredo Whitaker - Diretor

Marcos do Amaral Mesquita - Presidente

Fernando Whitaker de Souza Dias - Diretor



**Informações de Registro**CNPJ: **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

---

**Solicitante: Marcos do Amaral Mesquita**

**Proprietário: Marcos do Amaral Mesquita**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7061**

**Endereço: Fazenda Areias – Caconde – SP.**

---



---



---

**INFORMAÇÕES GERAIS**


---

<b>SOLICITANTE</b>	Marcos do Amaral Mesquita
--------------------	---------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Fazenda Areias – Caconde - SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	273,46 ha
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	Marcos do Amaral Mesquita
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

**CONSIDERAÇÕES**

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 199 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caconde - SP.

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

**VM = R\$ 7.745.000,00 (sete milhões, setecentos e quarenta e cinco mil reais)**

**VLF = R\$ 5.035.000,00 (cinco milhões e trinta 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 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**

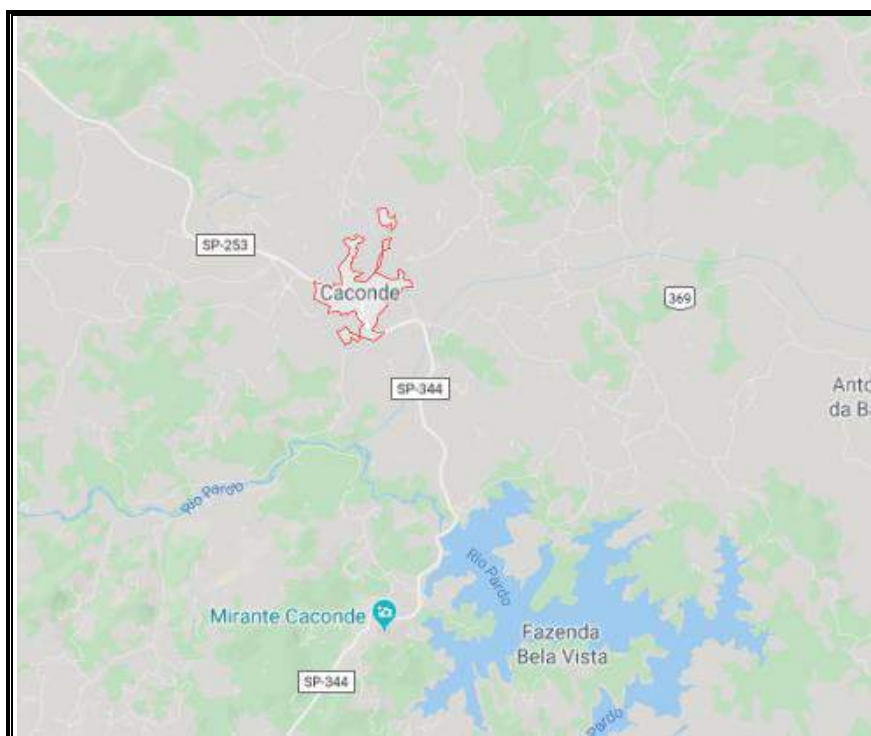
---

**Localização**

O imóvel em estudo localiza-se como Fazenda Areias – Caconde - SP.

**Ocupação da Circunvizinhança**

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



- Mapa de Localização da Cidade -

---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

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

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

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

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

---



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

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	1	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Origem dos fatores de Homogeneização	Estudo embasado em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>*a</sup>
<p><sup>*a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com 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
<b>Pontos mínimos</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Itens Obrigatórios</b>	Itens 2, 4 e 5 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-3

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

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

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

Fonte: NBR 14653-3

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

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

---

**CONCLUSÃO**

---

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

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 7.745.000,00 (sete milhões, setecentos e quarenta e cinco mil reais)****VLF = R\$ 5.035.000,00 (cinco milhões e trinta e cinco mil reais)**

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

São José dos Campos, 16 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
SOLINE FLEXA MARINHO  
CREA 600981020



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780



ECONOMISTA  
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO  
CORECON 3941

**COMPARATIVOS**



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

**120 HECTARES - R\$ 5.500.000**

ELITE IMÓVEIS - [\(11\) 4411-9884](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-RS550000-id-2428914876/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?_vt=ranking:default)

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

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





**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



LIVRO n.º 2-A-

REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL

Ano: 1976

MATRÍCULA Nº199-

**DOVEL:-** Um quinhão de terras, situado na Fazenda Areias, município de Papiratiba, desta comarca de Caconde, deste Estado, com a área de cinquenta e seis (56) alqueires, mais ou menos, contendo como benfeitorias casa sede, casa para administração, casa de máquina, tanque, área em depósito, cegas para colmos, cabina, transformador de 15 kVA., piscina, estábulo, terreiro, podar; Um quinhão de terras situado na Fazenda Areias, município de Papiratiba, comarca de Caconde, com a área de cinquenta e seis (56) alqueires, mais ou menos, sem benfeitorias, todo fechado por cercas de arame; sendo que este quinhão, juntamente com o quinhão em primeiro lugar descrito da propriedade do senhor José Barbosa e sua mulher, atualmente encontram-se arrematados, formando um só todo, com a área total de cento e trinta e três (133) alqueires, mais ou menos, ou sejam, 273,46,00 ha., a qual coexistencia em sua integridade com Francisco Núcio ou sucessores, Oscar Junqueira, João Batista de Lima Figueiredo ou sucessores e estrada municipal que liga Papiratiba, Caconde. Referido dovel acha-se cadastrado no INCRA., em nome de José Barbosa, nº 520.114.001.180. PROPRIETÁRIOS:- JOSÉ BARBOSA, e sua mulher LOURDES SANTOS BARBOSA, brasileiros, agricultores, inscritos no CPF. sob. n.º 027.936.798, residentes e domiciliados na cidade de São João da Boa Vista, e JOÃO FERREIRA MARTINS DE ARAÚJO e sua mulher VERA RONÇALVES DE ARAÚJO, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF. sob. n.º 137.531.858, residentes e domiciliados na Fazenda das Esperanças, município e comarca de São José do Rio Preto, deste Estado. TÍTULOS AQUISITIVOS:- Transcritos sob. nºs. 20.257, LR. -3-R- de propriedade do senhor José Barbosa e s/a. e de nº 17.605, LR-3-R- de propriedade do senhor João Pereira Martins e André e s/a. Caconde, 6 de maio de 1976. O Oficial Maior *Alvim de Almeida* (Alvim de Almeida).

R-1-199- Caconde, 6 de maio de 1976. TRANSMITENTES:- JOSÉ BARBOSA e sua mulher LOURDES SANTOS BARBOSA, inscritos no CPF. sob. nº. 027.936.798, residentes e domiciliados na cidade de São João da Boa Vista, deste Estado; e JOÃO FERREIRA MARTINS DE ARAÚJO e sua mulher VERA RONÇALVES DE ARAÚJO, brasileiros, proprietários, inscritos no CPF. sob. n.º 137.531.858, residentes e domiciliados na Fazenda das Esperanças, município e comarca de São José do Rio Preto, deste Estado. ADQUIRENTES:- DR. ROMUALDO JOSÉ MARIA GIOVINI, RG 1.090.815 CPF. 008.040.538, médico, casado no regime da comunhão universal com Carne Carvalho Leite Giovinini, residente e domiciliado à rua Barão do Pirajá, 184, Jardim Aeroporto; DR. CARLOS VITA LACERDA ABRÃO, RG. 811.638, CPF. 002.034.248, médico, casado, no regime da comunhão universal com Cleide Odette de Castro Lacerda ABRÃO, residente e domiciliado à rua Simpatia, nº 36, Jardim das Bandeiras; PAULO VITA LACERDA ABRÃO, RG. 2.179.266, CPF. 007.507.708, administrador de empresas, casado no regime da comunhão universal com Maria Thereza Dinira Lacerda ABRÃO, residente e domiciliado à quadra dos Quatãs, nº 1.725, e DR. CARLOS ALBERTO RODRIGUES PEREIRA, RG. 1.134.133, CPF. 002.571.508, médico, casado no regime da comunhão universal com Sarah Ribas Pereira; todos brasileiros, residentes e domiciliados no endereço retro, na Capital deste Estado. TÍTULO:- Compra e Venda - FÓRMULA DO TÍTULO:- Escritura pública, lavrada nas notas do 1º cartório de notas e Ofício de Justiça, de São João da Boa Vista, no Livro nº 254, fol. 132, em data de 5 de maio de 1976. VALOR :- CR\$ 1.409.000,00.- Disseram mais os contratantes vendedores que não são empregadores não estando, pois, sujeitos às exigências contidas no art. 253, alínea "a" e "d" do Regime da Previdência Social, aprovado pelo Decreto nº 72.771/73, CONDIÇÕES:- Pelos intervenientes José Barbosa e -

TITULO



Livro n.º 2

REGISTRO DE IMOVEIS - REGISTRO GERAL

Ano: 1974

continuação....

Barbosa e sua mulher Lourdes Santos Barbosa, compareceram na escritura e disseram que na qualidade de compromissários compradores do imóvel em segundo lugar descrito, com a área de 56 m<sup>2</sup> quadrados, mais ou menos, que constitui remanescente de uma área de 250,13 m<sup>2</sup>, objeto do instrumento particular de compra e venda de compra e venda quitado e irrevogável, datado de 24 de novembro de 1970, inscrito sob n.º 1.793, livro 4-C do Cartório de Registro de Imóveis de Caconde, e não lhes convindo receber a escritura definitiva, indicavam para substituí-los neste outorga, os ora compradores, dando assis a sua completa e formal quitação. O referido é verdade e dou fé. O Oficial Maior *[Assinatura]* (Alvim de Almeida).

Escritura CR\$ 540,00  
Estado 100,00  
Carteira 51,00

Cálculo por voto  
Voto 122 de 2015/96 63 P.105

R-2-M-199- Caconde, 25 de março de 1980- TRANSMITENTES:- Espólio de Carlos Alberto Rodrigues Pereira, neste ato representado por dona Sarah de Abreu Zampais Ribas Pereira, viúva, do lar, residente à rua Caconde, nº 286-1ª andar, portadora do RG.n.1.522.865-sp., e CPF 006566998-33, meeire; João Carlos Ribas Pereira, analista de sistemas, e sua mulher Ana Maria de Meneses Ribas Pereira, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, residente à av. Interlagos nº 871, Bloco nº 12, aptº 112, portadores do e Rg. nºs 5.355.043-sp e 6.137.399-sp, respectivamente, e do CPF. 703545618-04; Denílza Carmen Ribas Pereira, solteira, maior, mercadóloga, residente à rua Caconde, nº 286, 1ª andar, portadora do RG.n. 6.762.678-sp., e do CPF.n. 001774048-93; Ana Pereira Ribas Pereira, solteira e maior, mercadóloga, residente à rua Caconde, nº 286, 1ª andar, RG.n. 8.130.913-sp, e do CPF.n.006566998-33; e Celso Antonio Ribas Pereira, solteiro, e maior, securitário, residente à rua Cacondem 206, 1ª andar, RG.n. 9.363.317-sp, e do CPF.n.012046358-03, herdeiros, todos brasileiros, domiciliados na Capital de São Paulo, nos termos do alvará expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Família e das Sucessões de São Paulo, devidamente assinado pelo MM J. Juiz de Direito, dr. Luis Fernando Martins Puga, datado de 11 de novembro de 1979.- ADQUIRENTES:- dr. CARLOS VIEIRA DE LACERDA ABREU, casado pelo regime da comunhão de bens com Orlaide Odette de Castro Lacerda Abreu, médico, residente à rua Sapata, nº 436, RG.n.811.638-sp, e do CPF.n.002034248-91; dr. PAULO VIEIRA DE LACERDA ABREU, casado pelo regime da comunhão de bens com Maria Thereza Castro Lacerda Abreu, administrador de empresas, residente à Alameda Igo, à Alameda dos Quatãs, n.º 1.725, RG.n. 2.179.564-sp, e do CPF.n.007950798-53; e, dr. ROVALDO JOSÉ MARIA DE CHINI, casado pelo regime da comunhão de bens com Carmen Carvalho Leite Giocchini, médico, residente à rua Barão do Pirajá, nº 164, RG. 1.890.915-sp e do CPF.n.008040538-04, todos brasileiros, domiciliados na Capital de São Paulo-TITULO- Compra e Venda- FORMA DO TITULO Escritura pública de 30 de novembro de 1979, livro 623, fls. 135, do 14º Cartório de Notas, Tabelião Vampré de São Paulo- VALOR- R\$ mil e cento e sessenta e dois mil e quinhentos e quatro cruzados (CR\$ 1.162.204,00 )- A presente compra refere-se a uma parte ideal correspondente

1980

74

Livro n.º 2-0- REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL Ano: 1980

continuação da Matrícula 199 do L-2-A- de fls. 173

Parte ideal correspondente a 10% (dez por cento), do imóvel rural rural constante da presente matrícula Fazenda "Areia" município de Tapiratiba, comarca de Caconde, que tem área total de 113 alqueires -

CONDICÕES:- As constantes da escritura. O Escrivão Substituto :- Alvin de Almeida (Alvin de Almeida).

Escrivão CR\$ 1.800,00  
Estado 160,00  
Carteira 770,00

Pagado em 1980  
R\$ 25.403/409 de 02/08/80

AU-3-M-199-Caconde, 05/04/da1982-No imóvel constante da matrícula cons- tante consta as seguintes benfeitorias:-uma casa sede com 800,00 m2, mais ou menos, piscina, 8 teteiros de café, ty lha, gurgum, sacitório, depósito, perfazendo um total de 600,00 m2, mais ou menos, retiro para arcaha de 16 vacas por vez, galpões para - carroças, casa de administração, 20 casas de colono, campo de fute- bal, 4 açudes, luz elétrica, 18.0000 sacas de café "Novo Mundo" e "Ca- tuí", mais ou menos, 20 alqueires de eucalipto em ponto de corte e pastos divididos, com bebedouros e baies, 1 palha para carpintaria, 1 bigorna, 1 serra circular, 1 morsa, 1 transformador, 1 conjunto de pic- heira e triturador (funcionando), móveis da casa sede, 117 cabeças de gados bovino, 1 refrigador de leite e latões de leite e pequenas benefi- torias, conforme inferes a escritura de compra e venda apresentada, - nesta data. O Oficial interino Alvin de Almeida (Alvin de Almeida)

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

Pagado em 1982  
R\$ 31.374/372 de 18/04/82

R-4-M- 199- Caconde, 05 de abril de 1982-TRANSMITENTES|-RUMUALDO JOSÉ- MARIA GIOACHINI, médico, RG.n.1.890.915-SP. e sua mulher - CARMEN LEITE GIOACHINI, do lar, RG.n. 1.628.568-SP, resi- dentes e domiciliados à rua Barão do Pirajá, n.184, Jardim Azevedo, - C.P.F.n.008.840.538-04; dr.CARLOS VITA LACERDA ABREU DE CASTRO LACER- DA ABREU, do lar, RG.n. 912.008-SP, residentes e domiciliados à rua - Sinpatia, n.434, São Paulo, CPF.n. 002.034.248-91; e, Dr. PAULO VITA DE LACERDA ABREU, administrador de empresa, RG.n.2.179.564-SP., e CPF.n.- 007.950.708-53 e sua mulher MARIA THEREZA DINTRA LACERDA ABREU, do -

5  
4  
3  
2  
1

signat.



Livro nº 2 - G- REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL - Ano: 1982

... continuação

Iar, R.D. 2.724.455-SP e CPF.n. 758.689.898-72, residentes e domiciliados à Avenida dos Gustos, n. 1.725, São Paulo, todos brasileiros. - **ADQUIRENTE** - SÉRGIO PEREIRA DE LIMA, brasileiro, agricultor, casado com Maria Luiza Siqueira Pereira Lima, sob o regime de comunhão de bens, ante e tal do divórcio, residente e domiciliado à rua Alferez Pedrosa, n.203, na cidade de Mococa, deste Estado, R.C.n. 2.762.n.2.762.944 e CPF.n. 275.616.238-87- **TÍTULO**- Compra e Venda- **FORMA DO TÍTULO**- Escritura pública, lavrada nas notas do Cartório do 2º Ofício de Justiça e Anexos da comarca de São José do Rio Preto, no livro 149, - Fls.17, em data de 26 de março de 1982, - **VALOR** -Dezanove milhões de cruzeiros (CR\$ 19.000.000,00)-A presente compra refere-se ao imóvel -supra matriculado no livro 4-1- e 8-2- n-199, **CONDIÇÕES**- As constantes da escritura. Foi apresentada a certidão negativa municipal, que fica arquivada em cartório. O referido é verdade e dou fé. O Oficial Interino *[Assinatura]* (Alvin de Almeida).

Oficial CR\$  
Estado  
Carteira

Deixado por venda  
N.º 311/312 de 19/04/82 - D. 111

AV-5-M-199- Proceder-se a esta averbação para ficar constando que a área de 273ha.45a00c. ou sejam 113 alqueires, havida pelo R-1 e R2-M-199, adquirida por Sérgio Pereira Lima, passou a denominar-se de agora em diante "FAZENDA SÃO FRANCISCO", conforme se for a escritura de compra e venda datada de 26/03/1982, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Justiça e Anexos da comarca de São José do Rio Preto, Cococa, de 05 de abril de 1982. O Oficial Interino *[Assinatura]* (Alvin de Almeida).

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

Deixado por venda  
N.º 311/312 de 15/11/82

8-6-M-199- PROT. Nº 22.323 (em 05/1/93) - **EXISTENTES** - SÉRGIO PEREIRA LIMA, agricultor, CPF. 275.616.238-87, casado com dona MARIA LUIZA SIQUEIRA PEREIRA LIMA, do lar, brasileiros, residentes e domiciliado à rua Alferez Pedrosa, 203 na cidade de Mococa (sp). - **FINANCIADOR** - BANCO DO BRASIL S/A, (Ag. de Mococa (sp). - **TÍTULO** - Cédula rural pignoratícia e hipotecária sob. nº 92/0080 V-0- passada aos 26 de novembro de 1992, em Mococa (sp). - **VALOR** - continua a fls. 29 Lr-2-AJ-

15887

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

029  
[Handwritten signature]

LIVRO No 2 ~~AI-~~

MATRICULA Na Continuação de fls. 74 do DATA 11/01/1993

(MÓVEL) Livro-2-6- N- 199

(VALOR) GR\$ 2.540.000,00(Dois bilhões, quinhentos e quarenta milhões de cruzeiros).== VENCIMENTO== Vencível no dia 31 de Outubro de 1993 em Mococa (sp).== OBJETO DA GARANTIA== Os bens vinculados são os seguintes:- EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO(1º) GRAU e sem concorrência de terceiros o imóvel rural constante da presente matrícula em suas benfeitorias, e da propriedade de seus exitees.==CONDIÇÕES== A presente rdula foi também registrada no LI-3-E- fls.188vº sob.nº 1.693.==As demais condições as constantes da rdula, fls.188vº uma via arquivada em cartório.== O Oficial:==  
[Handwritten signature] (Alvin de Almeida).e

AV-7-M-199==Caçanda,06 de fevereiro de 1995.==Conforme elementos constantes em ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO, do BANCO DO BRASIL S/A. (Ag.de Mococa (sp), datado de 12/12/1994, devidamente assinado pelas partes, e esta para ficar constando, que a HIPOTECA registrada nesta matrícula, sob N-6- teve seu prazo de pagamento RECORRIDO para o dia 31 de Janeiro de 1995, ficando as demais cláusulas sem alteração. Nada mais. Emplumados Nilil==O referido é verdade e dou fé. Eu, [Handwritten signature] (Alvin de Almeida) Escrivão Registrador e subscrevi.

AV8-M- 199==Caçanda, 20 de março de 1995.== Os proprietários do imóvel retro descrito, SERGIO PEREIRA LIMA e sua mulher MARIA LUIZA SIQUEIRA PEREIRA LIMA, CPF.nº.275.616.238-87, agropecuaristas brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Mococa (sp) DOU O SEU em HIPOTECA cedular de terceiro (3º) grau e sem concorrência, ao BANCO DO BRASIL S/A (agência de Mococa) sp. mediante reforço de garantia hipotecária constituída através do aditivo de re-ratificação passado em 29 de abril de 1994, e uma dívida assumida por Espólio de José Pereira Lima-CPF. 042.486.198-49, e dando continuidade ao financiamento, assumem a responsabilidade do respectivo e Neufrutária, e ex-moira do Espólio, a sra. Eunice Ribeiro do Vale Pereira Lima, brasileira, viúva, agropecuarista, residente e domiciliada em Mococa (sp), CPF 042.486.198-49 e os herdeiros srs. Sergio Pereira Lima, CPF. 275.616.238-87, agropecuarista, e Maria Luiza Siqueira Pereira Lima, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Mococa (sp); João Pereira Lima Neto, CPF.671.809.208-87, engenheiro civil, agricultor, e Renata Alcântara Santos Pereira Lima, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Mococa, (sp); Roberto Vargas Teixeira de Camargo, CPF.024.278.428-34, médico, agricultor, e Maria Luiza Pereira Lima Teixeira de Camargo, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em São Paulo (SP); José Virgílio Gomes de Rezende, CPF. 635.055.338-15, agricultor e Luíza Pereira Lima de Rezende, brasileiros, casados e domiciliados em São Paulo(SP), no valor de Cr\$ 72.000.000,00, emitida pelo fi nanciado em 06.08.91, a favor do financiador, verdadeiramente em 31.12. continua verso...



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

LIVRO No 2 -AJ-

continuação...  
(vencimento em 31.12.91).-- **CONDICIONES**-- **INTERVENIENTE GARANTE:**--  
Assim este aditivo declarando estar de acordo com as altera-  
ções introduzidas por este instrumento, bem como com a constituição  
da hipoteca do imóvel rural Fazenda São Francisco, descrito na clausu-  
la Reforço de Garantia- constante deste aditivo: Sergio Pereira Lima  
e Maria Luiza Siqueira Pereira Lima.--Assim ajustados o financi-  
ador e financiados, declarando não haver ânimo de novar, ratifican-  
do a cédula ora editada, no que foi aqui expressamente alterado, tun-  
do que nela se contém, de que passará a fazer parte integrante para  
todos os efeitos.O referido é verdade e dou fé. --Eu, Alvin de Almeida  
(Alvin de Almeida) Oficial datilografai e sub-  
secrevi. (Empl. N1612).

AV-9-K-199--Caconde, 20 de março de 1995.-- Os proprietários --  
do imóvel retro descrito, SERGIO PEREIRA LIMA, CPF. --  
275.616.238-87, agropecuarista, e MARIA LUIZA SIQUEI-  
RA PEREIRA LIMA, brasileira, casados, residentes e domiciliados em  
Mococa(sp) deu o nome em hipoteca regular de Quarto (4º) e --  
grau e sem concorrência de herdeiros ao BANCO DO BRASIL S/A. --  
(Ag.de Mococa) sp, mediante reforço de garantia hipotecária cons-  
tituída através do aditivo de re-constituição passado em 29 de  
Abril de 1994, a uma dívida assumida por Espólio de Octávio Perai-  
ra Lima, CPF.042.486.198-49, e dando continuidade ao financiamen-  
to, assumem a responsabilidade do respectivo débito a usufru-  
tuária, e ex-herdeira do Espólio, a sra. Danice Ribeiro de Valle Perei-  
ra Lima, brasileira, viúva, agropecuarista, residente e domiciliada  
em Mococa, sp. CPF. 042.486.198-49, e os herdeiros, sra. Sergio Perai-  
ra Lima, CPF. 275.616.238-87, agropecuarista, e Maria Luiza Siquei-  
ra Pereira Lima, brasileira, casados, residentes e domiciliados em  
Mococa, sp., João Pereira Lima Neto, CPF. 871.899.268-97, engenheiro-  
civil, agricultor e Beneta Alcantara Santos Pereira Lima, brasi-  
leiros, casados, residentes e domiciliados em Mococa(sp); Roberto Vas-  
gas Teixeira de Camargo, CPF 024.278.428-34, médico, agricultor, e  
Maria Luiza Pereira Lima Teixeira de Camargo, brasileira, casad-  
os, residentes e domiciliados em São Paulo(sp); José Virgílio Cass-  
de Rezende, CPF., 635.055.338-15, agricultor, e Lavinia Pereira Lima  
de Rezende, brasileira, casados, residentes e domiciliados em São -  
Paulo (sp).-- no valor de CR\$ 12.076.419,00, emitida pelo financi-  
ador em 08.08.90, a favor do financiador, vencimento em 15.11.90,  
prorrogado para 24.11.92, **CONDICIONES**-- **INTERVENIENTE GARANTE**-- Assi-  
mam este aditivo declarando estar de acordo com as alterações --  
introduzidas por este instrumento, bem como a constituição da hipo-  
teca do imóvel rural fazenda São Francisco, descrito na cláusula  
Reforço de Garantia- constante deste aditivo: Sergio Pereira Lima e --  
Maria Luiza Siqueira Pereira Lima.--Assim ajustados o financi-  
ador e o financiado, declarando não haver ânimo de novar, ratifican-  
do a cédula ora editada, no que foi aqui expressamente alterado, tun-  
do que nela se contém, de que passará a fazer parte integrante para  
todos os efeitos.O referido é verdade e dou fé. Eu Alvin de Almeida  
(Alvin de Almeida) Oficial datilografai e subsecrevi. (Empl. N1612).

AV-10-K-199--Caconde, 20 de março de 1995.-- Os proprietários do --  
imóvel retro descrito, SERGIO PEREIRA LIMA, CPF. nº --  
continua e fls. 116 de 1º-2-AM-

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

116  
100

LIVRO N.º 2-AJ-

MATRÍCULA N.º Continuação de fls. 29 do DATA 20/03/95  
LIVRO -2-AJ- M- 199

(SERGIO PEREIRA LIMA, CPF.n.º)275.616.238-87-, agropecuarista, e MARIA-  
INILIA SIQUEIRA FERREIRA LIMA, brasileiros, casados, residentes e  
domiciliados em Mococa(sp), dão o mesmo em HIPOTECA cédula de Capi-  
ta (95) para a seu concorrência de terceiros ao BANCO DO BRASIL  
S/A.(Ag. de Mococa) sp., mediante reforço de garantia hipotecária -  
constituída através do aditivo de re-reatificação passada em 29  
de Abril de 1994, a uma dívida assumida por Espólio de Octávio  
Pereira Lima, CPF.n.º 042.486.198-49, e dando continuidade ao financia-  
mento, assumam a responsabilidade do respectivo débito a usufru-  
tuária, e az-assora do Espólio, a sra. Eunice Ribeiro do Valle Pe-  
reira Lima, brasileira, viúva, agropecuarista, residente e domiciliada  
em Mococa(sp), CPF. 042.486.198-49, e os herdeiros, srs. Sergio Perei-  
ra Lima, CPF. 275.616.238-87, agropecuarista, e Maria Inês Siqueira  
Pereira Lima, brasileiras, casados, residentes e domiciliados em Moc-  
oca(sp); João Pereira Lima Neto, CPF. 671.899.208-97, engenheiro civil  
Agricultor e Benete Amândara Santos Pereira Lima, brasileiros, ca-  
sados, residentes e domiciliados em Mococa(sp); Roberto Vargas Teixeira  
Pereira Lima Teixeira de Camargo, brasileiros, casados, residentes e  
domiciliados em São Paulo(sp); José Virgílio Gomes de Rezende, CPF.-  
635.055.338-15, agricultor e Lavinia Pereira Lima de Rezende, bra-  
sileiros, casados, residentes e domiciliados em Paulo (sp); no va-  
lor de CR\$ 7.422.515,00, emitida pelo financiado em 08.08.90, a  
favor do financiador, vencimento em 16.11.90, prorrogado para --  
08.12.92.--CONDICIONAIS--INTERVENIENTE GARANTES:--Assinam este aditivo --  
declarando estar de acordo com as alterações introduzidas por este  
instrumento, bem como a constituição da hipoteca do imóvel ru-  
ral fazenda "São Francisco", descrito na cláusula Reforço de Garantia  
constante deste aditivo; Sergio Pereira Lima e Maria Inês Siqueira  
Pereira Lima.--Assim ajustados, o financiador e o financiado, de-  
clarando não haver ânimo de novar, ratificam a cédula ora aditada  
no que foi aqui expressamente alterado, tudo que nela se contém, de  
que passará a fazer parte integrante, para todos os efeitos. O re-  
ferido é verdade e dou fé.--Eu, Alvin de Almeida (Alvin de Almei-  
da) Oficial datilografar e subcrevi (Raci. Nihil) -----

R-11-M--199-- Caçanda, 24 de Agosto de 1995. -- EMITENTE-- MURICE RI-  
BEIRO DO VALLE PEREIRA LIMA, brasileira, viúva, agra-  
cultora, residente e domiciliada na rua São João, 167,  
na cidade de Mococa(sp), CPF.n.º 052.397.088-94, --FOR AVAL DA EMITEN-  
TE-- Sergio Pereira Lima CPF. 275.616.238-87 e Maria Inês Siqueira  
Pereira Lima CPF. 275.616.238-87 --FINANCIADOR-- BANCO DO BRASIL S/  
A. (Agência de Mococa) sp. --TÍTULO-- Cédula rural pignoratícia e hi-  
potecária sob.n.º 25/00117-7- passada em 10 de Maio de 1995, em  
cidade de Mococa (sp). --VALOR-- R\$ 151.218,00 (Cento e cinquenta e  
um mil reais e duzentos e dezoito e oito mil e quarenta e ág-  
eito reais). --JUROS-- A taxa de juros e demais encargos são os  
constantes da mesma. --VELOCIMENTOS O pagamento deverá ser efe-  
ctuado no verso...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ DELACIO GNIPPER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/11/2020 às 19:22, sob o número WFCA20700210210. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001798-97.2019.8.26.0103 e código 9415186.



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

LIVRO Nº 1 -AN-

Continuação...

(deverá ser) efetuada na praça de emissão deste título no dia 30 de setembro de 1997, cujo pagamento deverá ser de duas (2) prestações, vencíveis em 30/09/96 e 30/09/97, de valores correspondentes a 9%, 23%, 1,77% do principal amortizado cada uma delas de encargos financeiros proporcionais a parcela de principal amortizada, obtidos com a divisão de parcela do principal que está sendo paga pelo saldo devedor de principal multiplicando-se o resultado pelo saldo de encargos verificados nas respectivas datas, de forma que, com o pagamento de última prestação, ocorra a liquidação da dívida resultante deste título.==OBJETO DA GARANTIA== Em HIPOTECA cédular de SEXTO (6º) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel rural constante desta matrícula conforme R-4-M-199.==CONDICIONES Assim também esta cédula rural pignoratícia e hipotecária, com titulação Hipoteca Cédular do imóvel de sua propriedade, em garantia das obrigações assumidas pela entidade, o sr. Sergio Pereira Lima CPF. 275.616.238-87 e sua mulher Maria Luiza Siqueira Pereira Lima, CPF. 275.616.238-87.== agricultores, caçadores, residentes e domiciliados em Mococa (sp).== a presente cédula será também registrada no IR-3-L- fls.125 sub. nº 3/869, (Reg. Aux.).== O registro é verdade e dou fé. == (alvin de Almeida) Oficial Registrador e Assessor e subcrevi. (Encl.Nihil)

R-12-M-199== Mococa, 24 de Agosto de 1995.== EMITENTES== EMITE== RIBEIRO DO VALLE PEREIRA LIMA, brasileira, viúva, agricultora, residente e domiciliada na rua Riachelo, nº 167 na cidade de Mococa (sp), CPF. 052.397.080-94.== POR AVAL AO EMITENTE== Sergio Pereira Lima CPF. 275.616.238-87 e Maria Luiza Siqueira Pereira Lima, CPF. 275.616.238-87.== FIDELIATADOR== BANCO DO BRASIL S/A. (Ag.de Mococa) sp.== TITULO== Cédula rural pignoratícia e hipotecária sob.nº 95/00318-5, passada em Mococa(sp) aos 10 de Maio de 1995.== VALOR== R\$12.066,00 (Doze mil e sessenta e seis reais).== JUCOS== a taxa de juros e demais encargos são constantes da mesma.== VENCIMENTO== O pagamento deverá ser efetuado na praça de emissão deste título, no dia 30 de Setembro de 1997, cujo pagamento será de duas (2) prestações, vencíveis em 30/09/96 e 30/09/97, de valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor, verificando nas respectivas datas, pelo número de prestações a pagar, de forma que, com o pagamento de última prestação, ocorra a liquidação da dívida resultante deste título.==OBJETO DA GARANTIA== Em HIPOTECA cédular de sétimo (7º) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel rural denominado "Fazenda São Francisco", constantes desta matrícula, de propriedade dos avalistas acima qualificados, conforme R-4.==CONDICIONES== Assim também esta cédula e sr. Sergio Pereira Lima e sua mulher Maria Luiza Siqueira Pereira Lima, agricultores, caçadores, portadores do CPF. 275.616.238-87, constituindo hipoteca cédular do imóvel rural de sua propriedade, em garantia das obrigações assumidas.

continua à fls. 09 IR-2-AN-

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

89  
28

LIVRO N.º 2 -AM-

MATRÍCULA N.º Continuação de fls. 116 do DATA 24/08/1995  
Livro-2-AM- da M- 199

IMÓVEL

(garantia das obrigações as) emitidas pela emitente.--A presente cédula será também registrada no L<sup>o</sup>-j-L- fls.125<sup>v</sup>º sob.n.º 3.870 - (Reg. Aux) -- Sendo uma via não negociável arquivada em cartório. -  
Di, Alvim de Almeida (Alvim de Almeida) Oficial Registrador e datilografou e subscrevi. (Encl. Nihil).

2-13-M-199-- Caconde, 24 de Agosto de 1995.-- EMITENTE-- SERGIO PEREIRA LIMA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado na rua Riachelo, nº 167 na cidade de Mococa (sp), CPF.n.º 275.616.348-87.--FINANCIADOR-- BANCO DO BRASIL S/A. (Agência de Mococa) sp.-- TÍTULO-- Cédula rural pignoratícia e hipotecária sob.n.º 95/00115-0 passada em Mococa (sp) aos 10 de Maio de 1995.--VALOR-- R\$ 120.022,00(Cento e vinte mil e vinte e dois reais).  
JURGS-- A taxa de juros e demais encargos financeiros são os constantes da mesma.-- VENCIAMENTO-- O pagamento deverá ser efetuado na praça de emissão deste título no dia 30 de Setembro de 1997, cujo pagamento será de duas(2) prestações, vencíveis em 30/09/96 e em 30/09/97, de valores correspondentes a 82,62%, 17,38% do principal utilizado, acrescida cada uma delas de encargos financeiros proporcionais a percentual de principal amortizados, obtidas com a divisão da parcela do principal que está sendo paga pelo saldo devedor de principal, multiplicando-se o resultado pelo saldo de encargos verificadas nas respectivas datas, de forma que, com o pagamento da última prestação, ocorra a liquidação da dívida resultante deste título.-- OBJETO DA GARANTIA-- É a HIPOTECA pedalar de cinco (05) gram e sem concorrência de terceiros, o imóvel rural constante da presente matrícula, denominado Fazenda São Francisco, de propriedade dos emitentes, conforme R-4-M-190.-- CONDIÇÕES-- A presente cédula também será registrada no L<sup>o</sup>-j-L- fls. 126 sob. n.º. 3.871 (Reg. Aux).--Assina também esta cédula, dona Maria Lúcia Silveira Pereira Lima, brasileira, de Idr, CPF. 275.616.238-87, na qualidade de cônjuge de Sergio Pereira Lima, para declarar que está de pleno acordo com a constituição da garantia, a qual abrangereá a totalidade dos referidos bens sem exclusão de parte integrante de minha meação.-- (Encl. Nihil).-- O referido é verdade e dou fé.-- Di, Alvim de Almeida (Alvim de Almeida) Oficial registrador e datilografou e subscrevi.

2-14-M-199-- Caconde, 24 de Agosto de 1995. -- EMITENTE-- SERGIO PEREIRA LIMA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado na rua Riachelo, n.167 na cidade de Mococa (sp), portador doCPF. n. 275.616.238-87.--FINANCIADOR-- BANCO DO BRASIL S/A. (Ag.de Mococa).-- TÍTULO-- Cédula rural pignoratícia e hipotecária sob.n.º 95/00316-9- passada em Mococa(sp) aos 10 de Maio de 1995.--VALOR-- Dois mil, setecentas e vinte e oito reais).  
JURGS-- A taxa de juros e demais encargos são os constantes da mesma.-- VENCIAMENTO-- O pagamento deverá ser efetuado na praça de emissão do título no dia 30 de Setembro de 1997, cujo pagamento continua no verso...



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

LIVRO Nº 1 AM-

consolidação...  
(cujo pagamento) deverá ser de duas (2) prestações, vencíveis em -  
30/09/97 e em 30/09/97, de valores correspondentes ao resultado de  
divisão do saldo devedor, verificado nas respectivas datas, pelo -  
número de prestações a pagar, de forma que, com o pagamento da úl-  
tima prestação, ocorra a liquidação da dívida resultante deste títu-  
lo. -- OBJETO DA GARANTIA -- É a HIPOTECA cadular nº 08) grau e sem  
concorrência de terceiros, o imóvel rural denominado "Fazenda São -  
Francisco" constante da presente matrícula, e de propriedade do-  
ententada com o nº 4-M-199. -- CONDICÕES -- A presente cédula será  
também registrada no LP-3-L-115. 126vº sob. nº 3.872 (Reg. Aux.). -- Ag-  
nina também esta matrícula dona Maria Luiza Siqueira Pereira Lima, na  
qualidade de cônjuge de Sergio Pereira Lima, para declarar que -  
está de pleno acordo com a constituição da garantia a qual abrang-  
erá a totalidade dos referidos bens sem exclusão de parte inte-  
grante de minha herança. -- Ficando uma via não negociável arquiv-  
ada em cartório. -- (Zelamento Fidal). -- O referido é verdade e dou  
fé. -- Eu, *[assinatura]* (Alvin de Almeida) Oficial registra-  
dor e cartógrafo p- subscrevi.

A-15-M- 199 -- Canoá, 13 de Agosto de 1996. -- EMITENTE -- SERGIO -  
PEREIRA LIMA, brasileiro, casado, agricultor, residente  
e domiciliado em a Rua Estachuelo, 167, Centro, Mococa,  
(SP) CPF. 275.616.238-87 -- FINANCIADORA -- BANCO DO BRASIL S/A. (Ag-  
de Mococa (sp). -- TÍTULO -- Cédula rural hipotecária sob. nº 95/7004-  
7-5-, passada em Mococa (sp) aos 19 de Junho de 1996. -- VALOR -- R\$ -  
200.000,00 (Duzentos mil reais). -- VENCIMENTO -- Vencível no dia 31 de  
Outubro do ano de 2.002 em Mococa (sp). -- FORMA DE PAGAMENTO -- Sem  
prejuízo do vencimento acima estipulado a presente dívida será paga  
em seis (6) prestações vencendo-se a primeira em 31/10/97 e a últi-  
ma em 31/10/2.002. -- JUROS -- A taxa de juros e demais encargos são -  
os constantes da mesma. -- OBJETO DA GARANTIA -- Os bens vinculados são  
os seguintes: EM HIPOTECA CADULAR DE DÉCIMO (10%) GRÁU e sem con-  
corrência de terceiros, o imóvel rural constante da presente matricu-  
la de propriedade do emitente com o nº 4-M-199. -- CONDICÕES --  
Assina também esta cédula, MARIA LUÍZA SIQUEIRA PEREIRA LIMA, bra-  
sileira, do lar, residente e domiciliada em Mococa (sp) CPF. 275.616.23  
8-87, na qualidade de cônjuge do emitente, para declarar que dá o  
seu consentimento a constituição da garantia descrita e a cláusula  
Descrição dos bens vinculados, e qual abrangirá a totalidade dos -  
referidos bens, sem exclusão de parte integrante de sua herança. A  
presente cédula será também registrada no LP-3-M- sob. nº 4080 (Lis-  
49 (Reg. Aux.)). -- O referido é verdade e dou fé. (Zelamento Fi-  
dal). -- Eu, *[assinatura]* (Alvin de Almeida) Oficial Regis-  
trador e cartógrafo p- subscrevi.

R-16-M- 199 -- Canoá, 13 de Agosto de 1996. -- EMITENTE -- EURICE RI-  
BEIRO DO VALLE PEREIRA LIMA, brasileira, viúva, agri-  
cultora, residente e domiciliada em CX. Postal 54, Centro  
Mococa (sp), CPF. 052.397.088-94. -- POR AVALIA EMITENTE -- Sergio Pe-  
reira Lima, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado -  
continua a fls. 108 do LP-2-AD-

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

108

DVRO N.º 2 ..... A0

MATRICULA N.º Continuação de fls. 09 de DATA 13/08/1996  
IMÓVEL Livro-2-AE-M-199

(residente e domiciliado) em a rua Riachelo, 167, Centro-Mococa(sp) - CPF. n. 275.616.238-87. --FIDUCIÁRIO-- BANCO DO BRASIL S/A. (Ag. de Mococa(sp)) --TÍTULO-- Cédula rural hipotecária sob.nº 98/700044-0, passada em Mococa (sp) aos 19 de junho de 1996. --VALOR-- Cento e quarenta e seis mil, quinhentos e oitenta reais e trinta e dois centavos -- (R\$ 146.980,32). --VENCIMENTO-- Vencível no dia 31 de outubro do ano de 2.002 em Mococa(sp). --FORMA DE PAGAMENTO-- Sem prejuízo do vencimento acima estipulado a presente dívida será paga em seis (6) prestações anuais, vencendo-se a primeira no dia 31/10/1997 e a última no dia 31/10/2.002. --JUROS-- à taxa de juros e demais encargos são os constantes da mesma. --OBJETO DA GARANTIA-- Os bens vinculados são os seguintes: EX HIPOTECA CEDULAR DE SÓCIO PRIMEIRO-GRÃO e sem concorrência de terceiros, o imóvel rural denominado "Fazenda São Francisco" com a área de 273.46.00ha. e descrito na presente matrícula, e de propriedade do senhor Sergio Pereira Lima, conforme R-4-M-199. --COMISSÃO-- A presente cédula será também registrada no LA-3-M-fls. 49ª sob. n. 4.081 (Reg. Auxiliar). --Assinam-- também esta cédula o sr. Sergio Pereira Lima e Maria Luiza Siqueira Pereira Lima, brasileiros, casados entre si, residentes e domiciliados em Mococa (sp), portadores de CPF.n. 275.616.238-87, na qualidade de proprietários do imóvel Fazenda São Francisco, concordando com a hipoteca cedular pelo prazo acima estipulado, obrigando-nos neste ato, a não gravar de qualquer modo em favor de terceiros, nem arrendar, ceder, transferir ou qualquer forma alienar na vigência desta cédula, os bens constituintes da garantia. -- (Assinam-- José Ribell) -- O referido é verdade e sou fé. -- Su. *[Assinatura]* -- (Alvin da Almeida) Oficial Registrador e Datilografista *[Assinatura]*.

R-17-M-199--Oscando, 13 de Agosto de 1996. --EMITENTES-- EUNICE RIBELL RO DO VALLE PEREIRA LIMA, brasileira, viúva, agricultora, residente e domiciliada em EX. Postal 54, Centro, Mococa (sp), CPF. 052.397.068-94; JOSÉ VIRGINIO DOMINGOS BENEDETO, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em a rua Albuquerque Lima, 958, 13 andar, Aptº 132, São Paulo (sp), CPF. 535.055.338-15; ROBERTO VARGAS PEREIRA DE LAMARCO, brasileiro, casado, médico, e agricultor, residente e domiciliado em São Paulo (sp) portador do RG 3.405.368-88/SP. e CPF. 024.276.428-34; JOÃO FERREIRA LIMA NETO, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em a rua Afonso Pena, 380, Faz. Ipiranga, Guaracema(MG), CPF. 671.899.208-97; --FIM-- --AVAL AOS EMITENTES-- Sergio Pereira Lima, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em a rua Riachelo, 167, Centro, Mococa (sp), CPF. 275.616.238-87. --FIDUCIÁRIO-- BANCO DO BRASIL S/A. (Ag. de Mococa (sp)). --TÍTULO-- Cédula rural hipotecária sob.nº96/70043-F, passada em Mococa (sp) aos 19 de junho de 1996. --VALOR-- Cento e noventa e quatro mil, novecentas e setenta reais e quatro centavos (R\$ 194.070,14). --VENCIMENTO-- Vencível no dia 31 de outubro do ano de 2.002 em Mococa(sp). --FORMA DE PAGAMENTO-- Sem prejuízo do contínuo no verso....



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

LV00012 -AC-

continuação do anverso...

(Sem prejuízo do ) vencimento retro estipulado, a presente dívida - será paga em seis (6) prestações anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 31/10/1997 e a última no dia 31/10/2.002.== **JUROS**== A taxa de juros e demais encargos são os constantes da mesma. **OBJETO DA GARANTIA**== Os bens dados em garantia são os seguintes: - **EM HIPOTECA GERAL DE DÉCIMO SEGUNDO GRÁU** e sem concorrência de terceiros, o imóvel rural denominada fazenda São Francisco, com a área de 273.046,00Ha. e de propriedade do sr. Sergio Pereira Lima e sua mulher conforme R-4-4-199.== **CONDIÇÕES**== A presente cédula será também registrada no livro -1-M-18 50 sob registro n. 4.082 (Reg.Auxiliar).== **CONDIÇÕES**== digo, Auxiliar.== Assina também esta cédula o sr. Sergio Pereira Lima e Maria Luiza Sigóeira - Pereira Lima, brasileiro, casado entre si, portadores do CPF. nº. 275.616.238-87, na qualidade de proprietários do imóvel rural denominado fazenda São Francisco, concordando com a hipoteca cadular pela prazo acima estipulado, obrigando-se neste ato, a não gravar, de qualquer forma em favor de terceiros, nem arrendar, ceder, - transferir, ou de qualquer forma alienar na vigência desta cédula, os bens constitutivos da garantia.== (Emplacamentos Nilil).== O referido é verdade e sou fê.== Eu, *Alvim de Almeida* (Alvim de Almeida) Oficial Registrador e datilografista e subscriptor.

R-18-A- 199- Ocooca, 13 de Agosto de 1996.== **EMITENTES**== **EURICE HISHIRO DO VALLE PEREIRA LIMA**, brasileira, viúva, agricultor, residente e domiciliado em CX.Postal 54, Centro, Mococa(sp) CPF. 052.397.088-94; **JOSÉ VIRGINIO GOMES DE REZENDE**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em a rua - Albuquerque Lima, 958, 13 Andar, Apt 132, São Paulo, (sp), CPF. nº. 635.055.338-15; **ROBERTO VARGAS TEIXEIRA DE CAMARGO**, brasileiro, mdico, residente e domiciliado em São Paulo (sp), CPF. 024.278.428-34; **JOÃO PEREIRA LIMA NETO**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em a rua Afonso Pena 380, Faz. Ipiranga, Guarumirim(MG), CPF. 671.899.208-96.== **POR AVAL ACS EMITENTES**== Sergio Pereira Lima, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em a rua Sigóeira 167, Centro-Mococa, sp. CPF. 275.616.238-87.== **FINANCIADOR**== **BANCO DO BRASIL S/A.** (Ag.de Teófilina) sp.== **TÍTULO**== Cédula rural hipotecária sob nº 96/70040-8, passada em Mococa (sp) aos 19 de junho de 1996.== **VALOR**== R\$ 203.054,18 (Duzentos e treze mil, cinquenta e quatro reais e doze centavos).== **VENCIMENTO**== Vencível no dia 31 de outubro do ano de 2.002, em Mococa(sp).== **FORMA DE PAGAMENTO**== Sem prejuízo do vencimento a presente dívida será paga em seis (6) prestações anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 31/10/1997 e a última no dia 31/10/2002.== **JUROS**== A taxa de juros e demais encargos são os constantes da mesma.== **OBJETO DA GARANTIA**== Os bens vinculados são os seguintes: **EM HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO TERCEIRO GRÁU** e sem concorrência de terceiros, o imóvel rural denominada fazenda São Francisco, com a área de 273.46,00Ha. e de propriedade de Sergio Pereira Pereira e sua mulher conforme - continua a fls. 109 deste livro.





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

EXCERPTO -AO-

continuação do anverso...

(qualquer forma) alienar na vigência desta cédula, os bens constitutivos da garantia. (Enrolamentos Nihil). --O referido é verdade e dou fé. --Eu, *[Assinatura]* (Alvin de Almeida) Oficial Registrador e datilografista e subcrevi.

R-20-M-199== Coação, 13 de Agosto de 1996.== **EMITENTE= MUNICE = RIBEIRO DO VALLE PEREIRA LIMA**, brasileira, viúva, agricultor, residente e domiciliada em CX. Postal 54, Centro, Mococa (sp), CPF. 052.397.088-94; **JOSE VIRGINIO GOMES DE REZENDE**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em a rua Albuquerque Lima, 358, 13 andar, Aptº. 132, São Paulo-SP., CPF. nº. 535.055.338-15; **ROBERTO VANDAS TEIXEIRA DE CAMARGO**, brasileiro, casado, médico, residente e domiciliado em São Paulo(sp), portador do -CPF. 024.278.428-34; e, **JOÃO PEREIRA LIMA NETO**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em a rua Afonso Pena 380, Faz. -Ipiranga, Guaranésia (MG), CPF. 671.899.208-97.== **POR AVAL DOS DEBITANTES= Sergio Pereira Lima**, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em a rua Rincuelo, 167, Centro, Mococa(sp) CPF. 375.616.238-87.== **FINANCIADORA= BANCO DO BRASIL S/A**, (Ag. da Mococa (sp) **TÍTULO=** Cédula rural hipotecária sob nº 96/70042-4 passada em Mococa (sp) aos 29 de junho de 1996.== **VALOR=** Cento e trinta e cinco mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e setenta e oito centavos **JUROS=** A taxa de juros e demais encargos são os constantes da cédula.== **VENCIMENTO=** Vencível no dia 31 de outubro do ano de 2.002, em Mococa(sp).== **FORMA DE PAGAMENTO=** Sem prejuízo do vencimento seja estipulado a presente dívida será paga em seis (6) prestações, vencendo-se a primeira no dia 31/10/1997 e a última no dia 31/10/2002.== **OBJETO DA GARANTIA=** Co bens vinculados são os seguintes:-- **EM HIPOTECA CEDULAR DE DÉCIMO QUINTO GRÃO** e sem concorrência de terceiros, o imóvel rural denominado Fazenda São Francisco, constantes da presente matrícula e de propriedade do sr. Sergio Pereira Lima conforme R-4-M-199.== **COMISSÕES=** A presente cédula será taxa não registrada no Livro-3-M- de fls. 51ª sob. nº 4.085.(Reg. Au xiliar).== Assim também esta cédula, o sr. Sergio Pereira Lima e a/ mulher Maria Luiza Siqueira Pereira Lima, brasileiros, casados entre si, portadores do CPF.n. 275.616.238-87, na qualidade de proprietários do imóvel rural denominado Fazenda São Francisco, concordando com a hipoteca cedular pelo prazo acima estipulado, obrigando-se com este ato, a não gravar de qualquer onus em favor de terceiros, nem arrendar, ceder, transferir ou de qualquer forma alienar na vigência desta cédula, os bens constitutivos da garantia. --O referido é verdade e dou fé. (Enrolamentos Nihil).--Eu, *[Assinatura]* (Alvin de Almeida) Oficial Registrador e datilografista e subcrevi.

R-21-M-199== Coação, 30 de Outubro de 1996.== **EMITENTE= SERGIO PEREIRA LIMA-CGC/CPF.nº 275.616.238-87-- Endereço=Rua Rincuelo, nº167- da cidade de Mococa(sp).--MUNICE RIBEIRO DO VALLE PEREIRA LIMA- CGC/CPF. n. 052.397.088-94- End.Rua Rincuelo, n. 167- da cidade de Mococa(sp).== **FINANCIADORA=UNIBANCO** -União -continua a fls. 181 do Lº-2-AO-**

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 9415186.

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

181  
24

LIVRO N.º 2 -AD-

MATRÍCULA N.º Continuação de fls. 109 v.º DATA 30/10/1996  
deste Livro- N- 199  
MÓVEL

FINANCEIRA==UNIBANCO= União de Bancos Brasileiros S/A.==COC/MP. n. 33.700.394/0001-40- Agência de Mococa (sp).==doravante denominado - UNIBANCO.== TÍTULO==Cédula rural pignoratícia e hipotecária sob. 025.98.5004.0.4- passada em Mococa (sp) nos 09 de fevereiro de 1996.==VALOR== Duzentos e cinquenta mil dólares (US\$ 250.000,00 ), equivalente nesta data a R\$ 244.425,00 (Duzentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e cinco reais).==VENCIMENTO== Vencível no dia 07 de fevereiro de 1997 na preço de emissão do título. JUROS== Encargos -Eletivos Taxa- de 20,00% a.a. variação cambial.== OBJETO DA GARANTIA== Os bens vinculados são os seguintes: EM HIPOTECA DE 1º PRIMEIRO GRÃO e sem concorrência de terceiros, o imóvel rural denominada Fazenda "São Francisco" com a área de 273, 40 Ha. situado no município de Tapiratiba e de propriedade da aut teate conforme R-4.==Valor do imóvel dado em garantia, inoiv niva benfiteiras: R\$ 2.000.000,00(Dois Milhões de Reais).==CONDIÇÕES== Hipotecantes e seus cônjuges se for o caso- Sergio Perei ra -ins.==A presente cédula será também registrada no livro - -1-N- fls. 57 sob. registro nº 4.909(Reg.Aux.).==As demais condi ções constantes da cédula, ficando uma via arquivada em cartório. O referido é verdade e dou lo. --Su, Alvim de Almeida (Alvim de Almeida) Oficial Registrador e Escrivão e subscrevi.(Emol umentos Nihil).

OP. 2.45  
Esc. 0.66  
Car. 0.49  
Guia No. 124/97

AV-22-N-199- Jacanda, 11 de Dezembro de 1997.== Procede-se a esta - averbação nos termos do Instrumento particular de qui - ção expedido pelas administradores do UNIBANCO = - UNIAO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, datado de 01 de dezembro do corrente ano, tudo para ficar considerado cancelado o Registro de n. 21 desta matrícula, Nada Mais. O referido é verdade e dou lo.== O DELEGADO - INTERINO. LUIZ KENRICH DE ALMEIDA

AV-23-N-199- Jacanda, 20 de Janeiro de 1998.==Conforme alenatos - contantes em ADITIVO DE RES/ATIVACAO DO BANCO DO - BRASIL S/A. (Ag.de Mococa)sp, datado de 20 de setembro de 1997, devidamente assinado pelas partes, e este para ficar con tando que a HIPOTECA sob-AV-5-(oito) averbada nesta matrícula, - teve o seu prazo de vencimento PRORROGADO para o dia 01 de ou - tubro de ano de 2.004. Sendo a forma de pagamento regulada em sete '(7) prestações vencíveis digo, prestações anuais, vencendo a primei ra em 01.12.98 e a última em 01.12.2.004.==Que os encargos finan ceiros do instrumento ora editado a partir de 29/05/1997 passã rão a ter nova redação, tudo consta do referido instrumento.==Ig eim ajustadas o financiador e o financiado, declarando não haver in - tensão de novar ratificam cédula sob.nº1/00041-2- do valor de R\$7. 000.000,00, bem como os aditivos referidos no preâmbulo, tem todas - ou seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados - neste documento, que aquele se integra, ficando um tão unico e in - dividível para todos os fins de direito.==Suoi Nihil). O referid o é verdade e dou lo.==O Delegado Interino. (Edu. Henrique de A. Almeida).



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

1000002 40

continuação do anterior...

AV-24- M-199--Caçanda, 20 de Janeiro de 1998.--Conforme elementos constantes em ADITIVO DE RE/RATIFICAÇÃO DO BANCO DO BRASIL S/A. (Ag.Mococa) sp, datado de 30 de setembro de 1997, devidamente assinado pelas partes, é este para ficar constando que a HIPOTECA sob AV-3-(nove) averbado nesta matrícula, teve o seu prazo de vencimento PRORROGADO para o dia 01 de Outubro do ano de 2.004.--Que os encargos financeiros o instrumento ora aditado a partir de 29/05/1997, passará a ter nova redação, tudo conforme consta de referido instrumento.-- Que a forma de pagamento sendo a forma de pagamento seguinte em sete (7) prestações anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 01.10.97 e a última em 01.10.2.004.--Assim ajustados, o financiador e o financiado declarando não haver intenção de novar, ratificam a cédula rural pignoratícia nº 90/01094-9, no valor de R\$ 12.076.419,00, bem como os aditivos referidos no preâmbulo, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que é igual ao inteiro, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito. (R\$ no. Nihil).-- O referido é verdade e dou fé.--Eu, (Luiz Henrique de Almeida) Delegado Interino datilografado e subscrevi.

AV-25-M-199--Caçanda, 20 de Janeiro de 1998.--Conforme elementos constantes em ADITIVO DE RE/RATIFICAÇÃO DO BANCO DO BRASIL S/A. (Ag. de Mococa(sp), datado de 30 de setembro de 1997, devidamente assinado pelas partes, é este para ficar constando que a HIPOTECA sob AV-10- (dezo) averbado nesta matrícula, teve o seu prazo de vencimento PRORROGADO para o dia 01 de Outubro do ano de 2.004. Sendo a forma de pagamento seguinte: em sete (7) prestações anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 01.10.98 e a última em 01.10.2.004.--Que os encargos financeiros a partir de 29/05/1997, passará a ter nova redação, tudo conforme consta de instrumento ora aditado.--Assim ajustados, o financiador e o financiado declarando não haver intenção de novar, ratificam a cédula pignoratícia nº90/01095-7, no valor de R\$ 7.412.515,00, bem como os aditivos referidos no preâmbulo, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que é igual ao inteiro, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito.-- (R\$ no. Nihil). O referido é verdade e dou fé. --Eu, (Luiz Henrique de Almeida) Delegado Interino datilografado e subscrevi.

AV-26-M-199--Caçanda, 26 de Janeiro de 1998.-- Conforme elementos em ADITIVO DE RE/RATIFICAÇÃO DO BANCO DO BRASIL S/A. (Ag. de Mococa)sp, datado de 30 de setembro de 1997, devidamente assinado pelas partes, é este para ficar constando que a HIPOTECA sob 14 (catorze) registrada nesta matrícula, referente ao registro nº 3.372, registro auxiliar, teve o seu prazo de vencimento PRORROGADO para o dia 01 de Outubro do ano de 2.004.--Sendo a forma de pagamento seguinte em sete(07) prestações anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 01.10.98 e a última em 01.10.2.004.--Que os encargos financeiros do instrumento ora aditado a partir de 29/05/1997, passará a ter nova redação, tudo continua a fln. 14 de livro-2-48-

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 -AR-

MATRÍCULA N.º 199

DATA 28/01/98

MÓVEL

Continuação de Fls. 181 do L.º 2-AO

(ter nova redação) tudo conforme consta do referido aditivo. Assim ajustados, o financiador e o financiado, declarando não haver intenção de novar, ratificam a cédula ora aditada em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento que aquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito. (Emolumentos Nihil). O referido é verdade e dou fé. Et. (LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA) Delegado Interino, digitei, subscrevi e assino.

AV-27-M-199 - Caconde, 28 de Janeiro de 1998 - Conforme elementos constantes em ADITIVO DE RE/RATIFICAÇÃO do BANCO DO BRASIL S.A. (Ag. de Mococa-SP), datado de 30 de Setembro de 1997, devidamente assinado pelas partes, é este para ficar constando que a HIPOTECA sob.n. 13 (treze) registrada nesta matrícula, referente ao registro n. 3.871, fls. 126, L.º 3-K, o financiado e o financiador tem justo e acordado, neste ato, ALTERAR o prazo do instrumento ora aditado, fixando o seu novo vencimento para o dia 01 de Outubro de 2004. Sendo que a forma de pagamento é a seguinte: Em sete (7) prestações anuais e sucessivas, vencendo-se a principal em 01.10.98 e a última no dia 01.10.2004, sendo a primeira parcela correspondente a 10% do saldo devedor da operação verificado na data aprezada para pagamento e as demais 06 parcelas, correspondentes, cada uma delas, nas datas de seus respectivos vencimento, ao resultado da divisão do saldo devedor, excluídas eventuais parcelas vencidas, pelo número de prestações a pagar. Que os encargos financeiros do instrumento ora aditado a partir de 29/05/1997 passarão a ter nova redação, tudo conforme consta do referido aditivo ficando uma cópia arquivada em Cartório. Assim ajustados, o financiador e o financiado declarando não haver intenção de novar, ratificam a cédula, ora aditada em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento que aquela se integra formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito. (Emolumentos Nihil). O referido é verdade e dou fé. Et. (LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA) Delegado Interino, digitei, subscrevi e assino.

R-28-M-199 - Caconde, 29 de Janeiro de 1998 - EMITENTES: SÉRGIO PEREIRA LIMA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em a rua Riachuelo 167, centro, Mococa-SP, CPF. n. 275.616.238-97 - FINANCIADOR: BANCO DO BRASIL S.A. (Ag. de Mococa-SP) - TÍTULO: Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária sob.n. 97/00060-4, passado em Mococa(SP) aos 31 de -



REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 -AR-

Continuação...

de outubro de 1997 - VALOR: Cem mil reais (R\$ 100.000,00) - VENCIMENTO: Vencível no dia 31 de outubro de 1998, cujo pagamento será efetuado na praça de emissão desta cédula na agência do credor. JUROS: A taxa de juros e demais encargos são os constantes da cédula. OBJETO DA GARANTIA: Os bens vinculados são os seguintes: EM HIPOTECA CEDULAR DE 16º GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel rural denominado "Faz. São Francisco", que tem a área de 265,00 ha, devidamente descrita na presente matrícula 199 e de propriedade dos emitentes. - CONDIÇÕES: Assina também esta cédula, a Sra. Maria Luiza Siqueira Pereira Lima, brasileira, do lar, residente e domiciliada em Mocóba(SP) na qualidade de conjuge de Bergin Pereira Lima, para declarar que dá seu consentimento, a constituição da garantia descrita a cláusula "descrição dos bens vinculados", a qual abrangerá a totalidade dos referidos bens, sem exclusão da parte integrante de sua descrição. A presente cédula será também registrada no livro 3-N, Fls. 24s, sob n. 5.590 (Registro Auxiliar) - Emolumentos Nihil - O referido é verdade e dou fé. E. (LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA) Delegado Interino, digitei, subscrevi e assino.

AV-29-M- 199 - Caconde, 02 de março de 2.000 - Conforme elementos constantes em ADITIVO DE RE/RATIFICAÇÃO do BANCO DO BRASIL S.A. (Ag. de Ribeirão Preto-SP), datado de 30 de Dezembro de 1.999, devidamente assinado pelas partes, é este para ficar constando que a HIPOTECA SOB.N. R-16 (Dezesseis) registrada nesta matrícula, referente ao registro n. 4.081, fls. 49s do livro 3-M (Registro Auxiliar) C.R.H. sub.n. 96/70044-0 no valor de R\$ 146.580,32, com o vencimento em 31.10.2.002, tem por finalidade alterar o vencimento da prestação vencível em 31 de outubro de 1.999 e 31 de outubro de 2.002, na forma da resolução CMN/BACEN n. 2.666, de 11 de novembro de 1.999. Que os financiados e o financiador tem justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado, fixando o seu novo vencimento em 31 de outubro de 2.006, conforme consta da cláusula Alteração do vencimento. Que a forma de pagamento - a Forma Alternativa de pagamento - Prêmio Adimplemento - Condição especial passaram a ter nova redação (Emolumentos Nihil). O referido é verdade e dou fé. E. (LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA) Oficial Interino, digitei, subscrevi e assino.

AV-30-M- 199 - Caconde, 02 de março de 2.000 - Conforme elementos constantes do ADITIVO DE RE/RATIFICAÇÃO do BANCO DO BRASIL S.A. (Ag. de Ribeirão Preto-SP), datado de 30 de Dezembro de 1.999, devidamente assinado pelas partes é este para ficar constando que a HIPOTECA sub.n. R-17 (Dezessete) registrada nesta matrícula, referente ao registro n. 4.082, fls. 50, livro 3-M (Registro Auxiliar) sub.n. 96/70043-2 no valor de R\$ 194.970,14, com vencimento em 31.10.2.002, tem por finalidade alterar o vencimento da prestação vencível em 31 de outubro de 1.999 e 31 de outubro de 2.000, na forma da resolução CMN/BACEN n. 2.666, de 11 de novembro de 1.999. Que os financiados e o financiador tem justo e acordado, neste ato alterar o prazo do instrumento ora aditado, fixando o seu novo vencimento para o dia 31 de outubro do ano de 2.006, conforme consta da cláusula alteração do vencimento. Que a forma de pagamento - a Forma Alternativa de pagamento - Prêmio Adimplemento - Condição Especial passaram a ter nova redação (Emolumentos Nihil). O referido é verdade e dou fé. E. (LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA) Oficial Interino, digitei, subscrevi e assino.

Cont. Fls.119 do L.º 2.º AU.

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

*112*  
*[assinatura]*

LIVRO Nº 3 -AU-

MATRÍCULA Nº  
IMÓVEL

DATA

Continuação de Fls. 14vº do livro 2-AB- Matrícula 199.

AV-31-M-199 - Cacondé, 02 de março de 2.000 - Conforme elementos constantes em ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO do BANCO DO BRASIL S.A. (Ag. de Ribeirão Preto-SP), datado de 30 de Dezembro de 1.999, devidamente assinado pelas partes é este para ficar constante que a HIPOTECA SOB R-18 (Dezesseis) registrada nesta matrícula, referente ao registro nº 4.083, Fls. 50vº livro 3-M (Registro Auxiliar), sob n. 9670040-8- no valor de R\$ 203.054,10, com vencimento em 31.10.2.002, tem por finalidade alterar o vencimento da prestação vencível em 31 de outubro de 1.999 e 31 de outubro de 2.000, na forma da resolução CMN/BACEN n. 2.666, de 11 de Novembro de 1.999. Que os financiados e o financiador tem justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado, fixando o seu novo vencimento para o dia 31 de outubro do ano de 2.006. Qua a forma de pagamento, a Forma Alternativa de pagamento - Prêmio Adimplimento, Condições especial passaram a Ter nova redação, tudo conforme consta da presente aditiva. (Enrolamentos Nihil) O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]* (Luís Henrique de Almeida) Oficial Interno, datilografar e subscrevi.

AV-32-M-199 - Cacondé, 02 de março de 2.000 - Conforme elementos constantes em ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO do BANCO DO BRASIL S.A. (Ag. de Ribeirão Preto-SP), datado de 30 de Dezembro de 1.999, devidamente assinado pelas partes é este para ficar constante que a HIPOTECA SOB R-19 (Dezesseis) registrada nesta matrícula, referente ao registro nº 4.084, Fls. 51º livro 3-M (Registro Auxiliar), no valor de R\$ 119.639,58, com vencimento em 31.10.2.002, tem por finalidade alterar o vencimento da prestação vencível em 31 de outubro de 1.999 e 31 de outubro de 2.000, na forma da resolução CMN/BACEN n. 2.666, de 11 de Novembro de 1.999. Que os financiados e o financiador tem justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado, fixando o seu novo vencimento para o dia 31 de outubro do ano de 2.006, conforme consta da cláusula alteração do vencimento. Qua a forma de pagamento, a Forma Alternativa de pagamento - Prêmio Adimplimento, Condições especial passaram a ter nova redação, tudo conforme consta do presente aditivo. (Enrolamentos Nihil) O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]* (Luís Henrique de Almeida) Oficial Interno, datilografar e subscrevi.

AV-33-M-199 - Cacondé, 02 de março de 2.000 - Conforme elementos constantes em ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO do BANCO DO BRASIL S.A. (Ag. de Ribeirão Preto-SP), datado de 30 de Dezembro de 1.999, devidamente assinado pelas partes é este para ficar constante que a HIPOTECA SOB R-20 (Vinte) registrada nesta matrícula, referente ao registro nº 4.085, Fls. 51vº livro 3-M (Registro Auxiliar), no valor de R\$ 135.755,78, com vencimento em 31.10.2.002, tem por finalidade alterar o vencimento da prestação vencível em 31 de outubro de 1.999 e 31 de outubro de 2.000, na forma da resolução CMN/BACEN n. 2.666, de 11 de Novembro de 1.999. Que os financiados e o financiador tem justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado, fixando o seu novo vencimento para o dia 31 de outubro do ano de 2.006, conforme consta da cláusula alteração de vencimento. Que a forma de pagamento, a Forma Alternativa de pagamento - Prêmio Adimplimento, Condições especial passaram a Ter nova redação, tudo conforme consta da presente aditivo. (Enrolamentos Nihil) O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]* (Luís Henrique de Almeida) Oficial Interno, datilografar e subscrevi.



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

LIVRO Nº 2

R-34-M-199—CACONDE, 14 DE MAIO DE 2002 - PROCEDE-SE a este registro nos termos do MANDADO n. 267/2002 da Vara do Trabalho de São José do Rio Pardo SP, datado de 16 de abril de 2002, subscrito por Ana Maria Della Torre Divino - Diretora da Secretaria, devidamente assinado pela Juíza do Trabalho: Isabel Cristina Terrizella Perico, exarando do processo n. 0911-1999-035-15-06-2-RT - tendo como Exequente: ANTÔNIO MARQUES SOBRINHO, CTPS 002085, série 415° SP, brasileiro, casado, administrador, residente na rua Coronel Cândida de Souza Dias 285, Arceburgo MG, e tendo como executada: SÉRGIO PEREIRA LIMA, RG 2 762 944 SP, brasileiro, agricultor, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6.315/77 com MARIA LUIZA DE SIQUEIRA PEREIRA LIMA, brasileira, do lar, Rg 5 888 116 SSP SP, portadores do CCPF 275 616 238 87, residentes na fazenda São Francisco bairro Areias, Ligaratiba SP, e como depositário compulsório: Sérgio Pereira Lima, já qualificando, tudo para que o imóvel integrante desta matrícula fique PENHORADO, para garantia da execução, cuja condenação atinge o valor total de R\$159.133,29 (cento e cinquenta e nove mil, cento e trinta e três reais e vinte e cinco centavos), sendo o imóvel AVALIADO por R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais).— NADA MAIS O REFERIDO VERDADE E DOU YÉ. — O OFICIAL INTERINO LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA

R-35-M-199—CACONDE, 15 de maio de 2002 — PROCEDE-SE a este registro nos termos do MANDADO DE INSCRIÇÃO DE PENHORA, em cumprimento ao despacho proferido nos Autos da Carta Precatória da comarca de Mococa SP, n. 631/01, referente ao processo de execução n. 166/99 que BANCO DO BRASIL S/A, move: contra SÉRGIO PEREIRA LIMA e MARIA LUIZA SIQUEIRA PEREIRA LIMA, e a presente para ficar penhorado o imóvel integrante desta matrícula, para garantia da dívida de R\$157.060,00. Foi nomeado depositário a senhor Sérgio Pereira Lima, mudado este subscrito por Alcides Omar Araújo Silva, Diretor de Serviços e devidamente assinado pelo MM Juiz de Direito desta Comarca Dr. Vladimir José Massaro. — O OFICIAL INTERINO LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA

R-36-M-199—CACONDE, 29 DE ABRIL DE 2003 - PROCEDE-SE a este registro nos termos da MANDADO DE INSCRIÇÃO DE PENHORA, expedido nos Autos de inscrição, requerido por BANCO DO BRASIL S/A contra SÉRGIO PEREIRA LIMA e EUNICE RIBEIRO DO VALLE PEREIRA LIMA, já mencionados e qualificados nesta matrícula, Processo 395/99, devidamente assinado pelo MM Juiz de Direito Dr. Paulo Marcos Vieira da Primeira Vara da comarca de Mococa SP, datado de 22 de outubro de 2002, tudo para ficar PENHORADO 50% (cinquenta por cento) do imóvel integrante desta matrícula, cujo VALOR DA EXECUÇÃO é de R\$111.574,70 (cento e onze mil quinhentos e setenta e quatro reais e setenta centavos). Foi nomeado como fiel depositário a senhor SÉRGIO PEREIRA LIMA, já mencionada e qualificado nesta matrícula. — O OFICIAL INTERINO LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA

OF: 119.87 EST. 2002  
CART. 119.87 EST. 2002  
TOM. 119.87 EST. 2002  
GUIA Nº 119.87 EST. 2002

Continua fls 67 do livro - 2-83 -

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

62/0

LIVRO N.º 2 BA-

MATRÍCULA N.º

DATA

IMÓVEL

Continuação da matrícula 194 fls 119 da livro 2- AU -

R-1-1-09--CACONDE, 29 DE ABRIL DE 2003 -- PROCEDE-SE a este registro nos termos do MANDADO DE INSCRIÇÃO DE PENHORA, expedido nos Autos da execução, requerido por BANCO DO BRASIL S/A em face de SERGIO PEREIRA LIMA, brasileiro, casado, agricultor, CPF MF 275 616 238 87, residente e domiciliado na Fazenda São Francisco, Processo 430/99, passado na cidade de Mococa SP, em 13 de Novembro de 2002, devidamente assinado pela Doutora Vanessa Ribeiro Mateus, Meritíssima Juíza de Direito - Substituta da 2ª Vara da Comarca de Mococa SP, tudo para ficar PENHORADO 50% (cinquenta por cento) do imóvel integrante desta matrícula, cujo VALOR DA EXECUÇÃO é de R\$169.494,91 (cento e sessenta e nove mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e noventa e um centavos). Foi nomeado como fiel depositário senhor SERGIO PEREIRA LIMA, já mencionado e qualificado nesta matrícula.  
O INTERINO LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA OFICIAL

R-38-M-199--CACONDE, 28 DE MAIO DE 2003 --PROCEDE-SE a este registro nos termos do MANDADO DE INSCRIÇÃO DE PENHORA, expedida nos Autos da Ação de execução de Título Judicial requerida por BANCO BRADESCO S/A contra SERGIO PEREIRA LIMA, Processo n. 562/03, tudo para ficar PENHORADO o imóvel integrante desta matrícula a favor da execução BANCO BRADESCO S/A, sendo o valor da causa de R\$25.077,21, mandado este datado de 03 de Fevereiro de 2003, subscrito por Ojair Batista da Silva, Escrivão Público, e devidamente assinado pela MM Juíza de Direito Dr. Paulo Marcos Vinicius da Figueira - Vara da cidade e Comarca de Mococa SP, SENDO nomeado depositário e fiel depositário senhor SERGIO PEREIRA LIMA, sendo que do termo do Auto de Penhora e depósito consta que o mesmo (Sergio Pereira Lima) reconhece e aceita o encargo. -- NADA MAIS. -- O REFERIDO VERDADEIRO E HOU FEZ OFICIAL INTERINO LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA

R-39-M-199--CACONDE, 10 DE OUTUBRO DE 2005 -- PROCEDE-SE a este registro nos termos da CARTA DE ARREMATACÃO N. 06/2005 - PROCESSO N.º 0911-1999-035-15-00-2- RT -, datado de 26 de Setembro de 2005, subscrita por Ana Maria Dalis Torre Divina - Diretora de Secretaria e devidamente assinado pela Dra Isabel Cristina Torricelli Perigo, Juíza do Trabalho, carta esta expedida pela VARA DO TRABALHO DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO SP, com trânsito em julgado em 25/09/2005, da qual consta que nos Autos da Reclamação Trabalhista n. 0911-1999-035-15-00-2- RT em que constavam ANTONIO MARQUES SOBRINHO, reclamante, e SERGIO PEREIRA LIMA, (proprietário da Fazenda Sandaga), reclamada. O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA FOI ARREMATADO PELO VALOR DE R\$410.311,59 (quatrocentos e dez mil, trezentos e onze reais e trinta e nove centavos), pelas EXEQUENTES nas Reclamações Trabalhista n. 0911-1999-035-15-00-2-RT, 0191-1999-035-15-5-RT e 0192-1999-035-15-8-RT (apensada ao feito n. 0191-1999-035-15-5-RT) pelas

OF. 58.001-1-10/03  
CART. 100-14-RC-41-70  
12/05/03  
CNP. 0.000.000.000-00

OF. 403-41-EST-110-15  
CART. 100-14-RC-41-70  
12/05/03  
CNP. 0.000.000.000-00



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

LIVRO Nº 2

5-7-18	EST. 2.00	OF. 7-18	EST. 2.00	OF. 7-18	EST. 2.00
RT. 1-51	RC. 0-28	CART. 1-51	RC. 0-28	CART. 1-51	RC. 0-28
1-0-28	1-0-28	1-0-28	1-0-28	1-0-28	1-0-28
1-0-28	1-0-28	1-0-28	1-0-28	1-0-28	1-0-28
1-0-28	1-0-28	1-0-28	1-0-28	1-0-28	1-0-28

señores:--- ANTONIO MARQUES SOBRINHO, brasileiro, portador do RG n. 28 889 864 5, portador da CTPS N° 002085, série 415° SP, casado com SILVIA MOREIRA MARQUES, em 13 de abril de 1968, ela portadora do RG 27 475 239 7 e da CPF n. 143763019 39, residente na rua Coronel Cândido de Sousa Dias 205, Arceburgo MG, -- OSÓRIO PEDRAZZI, brasileiro, viúvo, lavrador, portador do CTPS n. 93.142 - série 290°, portador do RG 4 990906, e da CPF n. 317 909 928 34, residente na rua Gabriel Pinheiro 203, Mococa SP, e EDNA PEDRAZZI, brasileira, escriturária, portadora da CTPS n° 83287, série 222°, portadora do RG 6 642 030 e da CPF n. 552 438 358 20, residente na rua Gabriel Pinheiro 203, Mococa SP, respectivamente, na proporção do crédito líquido de cada um dos exequentes, a saber: R\$195.081,65, relativo ao crédito líquido do exequente Antonio Marques Sobrinho, R\$203.810,34, referente ao crédito líquido do exequente Osório Pedrazzi, e R\$36.419,00, correspondente ao crédito líquido da exequente Edna Maria Pedrazzi.---Dito imóvel encontra-se cadastrado na INCRA sob n. 620114001308, denominação de Fazenda São Francisco, mod rural 13,5 ha, a de mod rurais 26,36, mod fiscal 22,0 ha, a de mod fiscal 12,43, fração min de pare 2,0 ha, área total cadastrada de 273,4 ha em nome de Sergio Pereira Lima, quitas com dito órgão até a presente data, sob incidência do CCDE a nível, bem como as 05 dígitos ITRs.--- O OFICIAL INTERINO **LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA**

AV-40-M-199--CACONDE, 15 DE DEZEMBRO DE 2003 --- PROCEDE-SE a esta averbação nos termos do instrumento particular expedido pelos administradores do Banco de Brasil, datado de 05 de dezembro de 2003, a qual me foi autorizado a baixar as seguintes registros e averbações desta matrícula: R--- AV-7-8-9-10-R11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-a-21-AV-22-AV-23-AV-24-AV-25-AV-26-AV-27-AV-28-AV-29-AV-30-AV-31-AV-32-AV-33.--- NADA MAIS. -- O REFERIDO VERDADE E DOU FE -- O OFICIAL INTERINO **LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA**

AV-41-M-199--CACONDE, 15 DE DEZEMBRO DE 2003 -- PROCEDE-SE a esta averbação nos termos do Ofício 1347/2003, da Vara do Trabalho de São José do Rio Preto, datada de 10 de outubro de 2003, tudo para ser considerado cancelado o registro de n. 34 (trinta e quatro) desta matrícula. -- NADA MAIS. -- O REFERIDO VERDADE E DOU FE -- O OFICIAL INTERINO **LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA**

AV-42-M-199--CACONDE, 15 DE DEZEMBRO DE 2003 -- PROCEDE-SE a esta averbação nos termos do Ofício n. 1604/03 do 2° Vara da Comarca de Mococa SP, devidamente assinado pelo Juiz de Direito Dr. Fausto D'Urso, tudo para ser considerado cancelado o registro de n. 36 (trinta e seis) desta matrícula. -- NADA MAIS. -- O REFERIDO VERDADE E DOU FE -- O OFICIAL INTERINO **LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA**

AV-43-M-199--CACONDE, 15 DE DEZEMBRO DE 2003-- PROCEDE-SE a esta averbação nos termos do Ofício 2568/03, datado de 26 de novembro de 2003, assinado pelo MM. Dr. Fausto Marcos Vieira, Juiz de Direito da Primeira Vara da Comarca de Mococa SP, tudo para ser considerado cancelado o registro de n. 36 (trinta e seis) desta matrícula. -- NADA MAIS. -- O REFERIDO VERDADE E DOU FE -- O OFICIAL INTERINO **LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA**







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

MATRÍCULA

199

FICHA

01

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

continuação da M-199, Livro 2-BB, Fls. 178


CPF nº 051.693.768-55 e Vagner Bearari, CPF nº 128.238.478-39 (Procuração Pública lavradas no 12º Ofício de Notas de São Paulo, Livro nº 2903, folhas 147/152), procedo esta averbação para **CANCELAR** o R-57, referente à Escritura Pública de Constituição de garantia Hipotecária que teve como objeto a Cédula de Crédito Bancário nº 100111010011000. O instrumento particular fica arquivado nesta Serventia.

A DEICIAL,  (Fília Rosseti Picinin Arruda Vieira).

AV-29-M-199- Cancelamento

Protocolado em 28/08/2012 - Protocolo nº 98.482

Em 30 de Agosto de 2012.

Nos termos do instrumento particular de baixa de registro, expedido em 21 de agosto de 2012 pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, agência de Ribeirão Preto-SP, representado neste ato por seu procurador, Alexandre Padula Bragheta, CPF nº 024.849.128-94 (Procuração Pública e Subestabelecimento lavrados no 3º Ofício de Notas de Brasília, Livro nº 3385, folhas 070/072 e nº 2593, folhas 87), procedo esta averbação para **CANCELAR** o R-16, referente à Cédula Rural Hipotecária nº 96/70044-B. O instrumento particular fica arquivado nesta Serventia. Escrevente autorizada,  /Karla Cristina Juriani/

Oficial,  JÚLIA ROSSETI PICININ ARRUDA VIEIRA



---

**Solicitante: Marcos do Amaral Mesquita**

**Proprietário: Marcos do Amaral Mesquita**

**Tipo: Imóvel Rural**

**Laudo de Avaliação: Nº 20 7062**

**Endereço: Fazenda Santiago – Mococa – SP.**

---



---



---

**INFORMAÇÕES GERAIS**


---

<b>SOLICITANTE</b>	Marcos do Amaral Mesquita
--------------------	---------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Fazenda Santiago - SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Rural
<b>Área de Terreno:</b>	262,0860 ha
<b>Área Construída</b>	-
<b>Proprietário:</b>	Marcos do Amaral Mesquita
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Data base:</b>	Dezembro/ 2019

**CONSIDERAÇÕES**

**1: 1:** As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 9380 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mococa - SP.

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

**VM = R\$ 7.422.000,00 (sete milhões, quatrocentos e vinte e dois mil reais)**

**VLF = R\$ 4.825.000,00 (quatro milhões, oitocentos e vinte 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 como Fazenda Santiago - 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 <sup>*a</sup>
<sup>*a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Fonte: NBR 14653-3

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
  - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
  - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
  - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 5 a seguir:

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

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

Fonte: NBR 14653-3

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



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

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

Fonte: NBR 14653-3

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

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

---

**CONCLUSÃO**

---

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

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 7.422.000,00 (sete milhões, quatrocentos e vinte e dois mil reais)****VLF = R\$ 4.825.000,00 (quatro milhões, oitocentos e vinte e cinco mil reais)**

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

São José dos Campos, 16 de Janeiro de 2020.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
SOLINE FLEXA MARINHO  
CREA 600981020



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780



ECONOMISTA  
MARIO SÉRGIO CARDIN NETO  
CORECON 3941

**COMPARATIVOS**

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

**120 HECTARES - R\$ 5.500.000**

ELITE IMÓVEIS - [\(11\) 4411-9884](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-RS550000-id-2428914876/?\\_vt=ranking:default](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-caconde-121000m2-venda-RS550000-id-2428914876/?_vt=ranking:default)

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

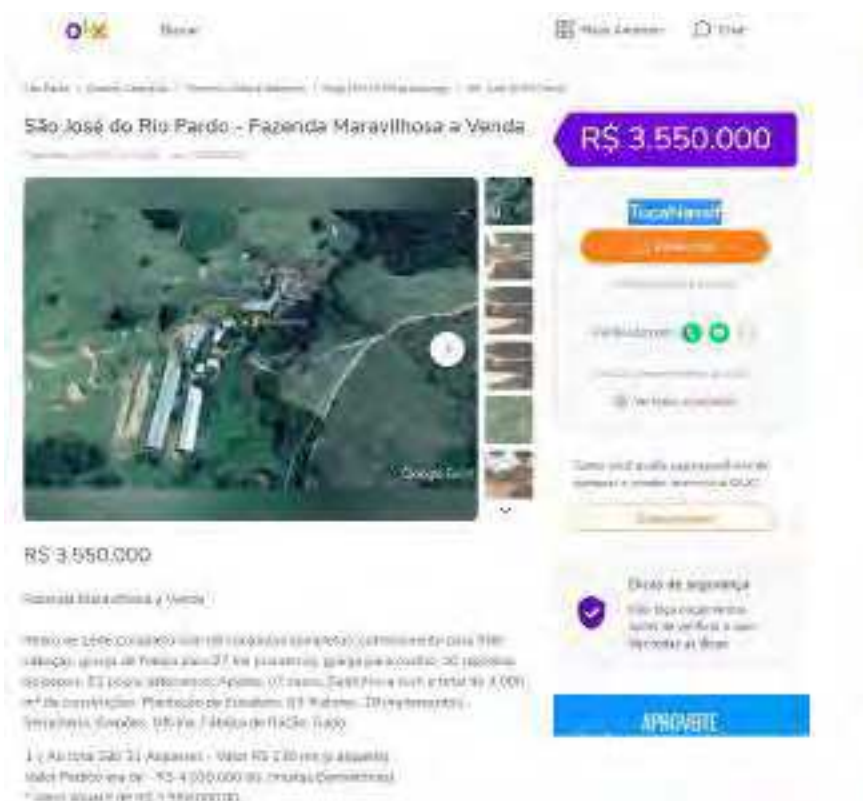
Lairton Azevedo dos Santos - [\(11\) 99786-0170](tel:(11)99786-0170) [\(11\) 94766-2836](tel:(11)94766-2836)





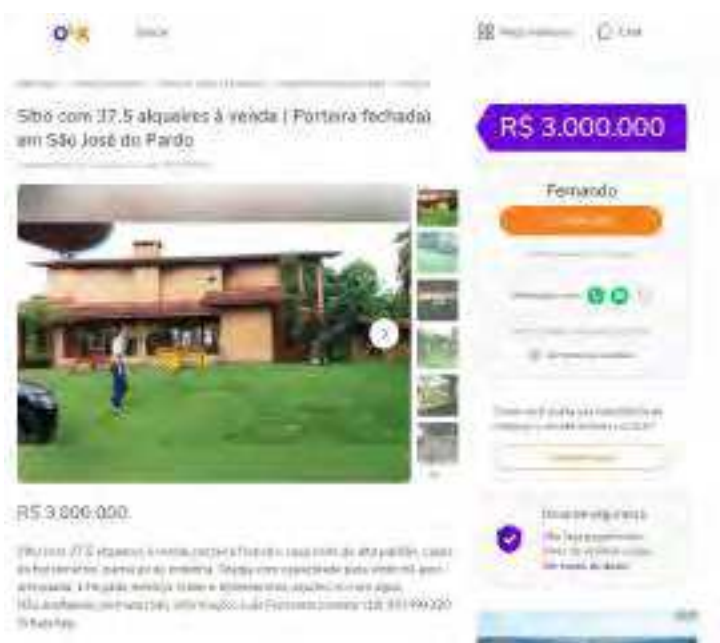
Comp3: <https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/sao-jose-do-rio-pardo-fazenda-maravilhosa-a-venda-703026122>

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



**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20

Cartório de Registro de Imóvel

M O C O R A  
LIVRO Nº 2 - 2ª REGISTRO GERAL

O IMÓVEL AGRÍCOLA DENOMINADO "FAZENDA SANTIAGO", situada neste município e comarca e pequena parte no município de Ipiratitinga, deste Estado, com a área de 262,08,60 hectares, correspondentes a 188,30 alqueires de terras em cultura, pastos e matas, com benfeitorias constantes de casa de sede, casa de administração, 26 casas para empregados, coqueira de crivo de tijolos e coberta de telhas, ferrão, lulas e máquinas para café, com cerca de 121.890 pés de café de diversas idades, dentro da seguinte linha perimetral: começa no córrego do quilombo, junto a antiga linha perimetral da Fazenda Morro Azul, na divisa com o lote nº3 (Fazenda da Divina) atualmente parte integrante da Fazenda Morro Azul de Alice Maria Barretto Prado Ferrelle e outros, sucessoras de Jorge Barretto Prado e sobe por este córrego até encontrar a cerca divisória perto de barra do córrego da toca; segue pela cerca a direita em direção a estrada velha da Fazenda Fortaleza para o "quilombo" e até chegar nesta; daí por outra cerca a esquerda margeando dita estrada velha até um córrego da mesma lote 121 de planta geral e a direita por esta correrador até encontrar a estrada da fazenda São Bento; à esquerda por esta estrada até a encruzilhada na estrada que da sede da Fazenda Morro Azul vai para a colônia desta lote Fazenda Santiago; desta ponta segue por uma rede em direção a cerca de arame que divide o mata com o lote 120 de planta geral e por esta cerca em frente até encontrar o espigão divisor da área remanescente da Fazenda Morro Azul, dividindo até aqui com o lote nº3 hoje Fazenda Morro Azul de Alice Maria Barretto Prado farréira e outros; daí a esquerda, pelo espigão até a divisa com a Usina Itaipuquara 5/A, dividindo com a área remanescente da Fazenda Morro Azul; daí a esquerda por cerca de arame na antiga linha perimetral da Fazenda Morro Azul, dividindo com a Usina Itaipuquara 5/A, até um espigão no mata existente e pelo espigão até o córrego São Domingos; dessa por esta até junto a uma cerca e por esta a esquerda em direção a um vale do antigo perimetral e por este vale até a linha divisória com a Fazenda Fortaleza, dividindo até aqui com a Usina Itaipuquara 5/A; segue a esquerda por cerca de arame até o alto do espigão; daí a esquerda por uma rede até uma cova antiga e desta a direita ao marco da divisa e desta a rede até o córrego do quilombo início desta descrição, confrontando até aqui com a Fazenda Fortaleza de Luiz de Figueiredo Barretto, sucessor de Francisco Muniz Barretto. = PROPRIETÁRIOS: = RAUL FRALDE DE MATOS BARRETTO, R.G. = 116.903-5P, engenheiro e agricultor, casado no regime da comunhão de bens com CYBELE GUIMARÃES BARRETTO, R.G. 805.380, agr. cultora, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Antônio Theofilo, 10, aptº. 11 - INCRÁ: = 620.050.000.506-5. = Mococa, 06 de novembro de 1986. Eu, *Antônio Augusto Barretto* oficial do registro, a datilografei e subscrevi. = **RESULTADO ADISITIVO** = transcrição nº 10.267, do livro 1-2.

R-1-9.380 : = Mococa, 06 de novembro de 1986. Por Tabelão de Partilha, passada aos 19 de outubro de 1986, pelo Cartório Civil desta comarca, extraído dos autos nº2/84 de inventário dos bens deixados pelo falecimento de Raul Fral de Matos Barretto, ocorrido neste município, aos 18 de novembro de 1983, sem deixar testamento, conta que, confuso partilha homologada por sentença aos 05 de setembro de 1986, que transcrevo em julgado, o imóvel objeto desta matrícula, foi atribuído em pagamento a viúva-nessa CYBELE GUIMARÃES BARRETTO, viúva, R.G. 805.380, agricultora, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Antônio Theofilo, 10, aptº. 11, = pelo valor de Cr\$49.417.328,62, em condições. Eu, *Antônio Augusto Barretto* oficial do registro, a datilografei e subscrevi.

R-2-9.380 : = Mococa, 28 de junho de 1988. Por escritura pública de "venda e compra" lavrada nas notas de tabelião da 1ª Ofício nesta cidade, no livro nº 242, às fls.137, em data de 08 de junho de 1988, o imóvel



MATRÍCULA  
8.388

FOLHA  
20  
VERSO

Imóvel desta matrícula foi adquirido por SERGIO PEREIRA LIMA, agricultor, R.C. nº 7.762.944-SP, casado na regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da lei nº 5.515/77 com MARIA LUIZA DE SIQUEIRA PEREIRA LIMA, do Ict. R.C. nº 5.888.116-SP, brasileiros, portadores do CPF nº . . . 275.616.238/87, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Alfereis Pedrosa, 203, por compra feita de Cybele Guimarães Barretto, pelo valor de R\$22.000.000,00 (INSCRIÇÃO nº 620.050.003.504/5, mod. fiscal 22, nº de mod. fiscais 11,68, Prop. mínima de parcelamento 3,0 ha). Eu, [Assinatura] Oficial do registro, o datilografar e subcreví. -

R-3-9.388 : - Mococa, 01 de março de 1990.  
Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº EAC-90/00.005-6, de valor de R\$22.022.271,00, emitida nesta cidade em data de 17 de janeiro de 1990, por SERGIO PEREIRA LIMA e sua mulher MARIA LUIZA DE SIQUEIRA PEREIRA LIMA, já qualificados, sendo financiador o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, vencível em 10 de novembro de 1990, juros à taxa de 2,600% ao mês e atualização mensal, com base no índice de correção monetária fixado para depósitos em caderneta de poupança, garantida por hipoteca cadular de primeiro grau e sua concorrência em terceiros, pelo imóvel rural denominado Fazenda Santiago, contendo a área de 262,08,60 ha, objeto desta matrícula. = O Oficial [Assinatura]  
(Vide R.6.394, no livro 3-5)

R-4-9.388 : - Mococa, 01 de março de 1990.  
Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº EAC-90/00.003-8, de valor de R\$263.766.003,00, emitida nesta cidade em data de 17 de janeiro de 1990, por SERGIO PEREIRA LIMA e sua mulher MARIA LUIZA DE SIQUEIRA PEREIRA LIMA, já qualificados, sendo financiador o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, vencível em 10 de novembro de 1990, juros à taxa de 2,600% ao mês e atualização mensal, com base no índice de correção monetária fixado para depósitos em caderneta de poupança, garantida por hipoteca cadular de segundo grau e sua concorrência em terceiros, pelo imóvel rural denominado Fazenda Santiago, contendo a área de 262,08,60 ha., objeto desta matrícula. O Oficial [Assinatura]  
(Vide R.5.395, no livro 3-5)



MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20

Cartório de Registro de Imóvel

M O C O L A  
Livro nº 3 - A V REGISTRO GERAL

AV-5-9.380 - - Mococa, 25 de junho de 1990.  
 Procedeu-se esta averbação à vista do editivo de re-ratificação lavrado nesta cidade em data de 08 de junho de 1990, para o fim de ficar constante que em extensão e reforço de garantia a cédula rural nº EAC-89/00.053-2, vencimento em 08 de dezembro de 1990, do valor de R\$2.253.021,21, registrada sob o nº R-6.258, do livro 3-R, foi dada em hipoteca cadular de terceiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel Fazenda Santiago, contendo a área de 762,08,60 hectares, objeto desta matrícula. Eu, [assinatura], oficial do registro, a otilografei e subscrevi.

AV-6-9.380 - - Mococa, 25 de junho de 1990.  
 Procedeu-se esta averbação à vista do editivo de re-ratificação lavrado nesta cidade em data de 08 de junho de 1990, para o fim de ficar constante que em extensão e reforço de garantia a cédula rural nº EAC-89/00.049-8, do valor de R\$4.508.042,40, vencimento em 08 de junho de 1991, registrada sob o nº R-6.229, do livro 3-R, de proprietários Sergio Pereira Lima e sua mulher Marie Luiza de Siqueira Pappiza Lima, deram em hipoteca cadular de quarto grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel Fazenda Santiago, contendo a área de 762,08,60 ha, objeto desta matrícula. Eu, [assinatura], oficial do registro, a otilografei e subscrevi.

AV-7-9.380 - - Mococa, 12 de Novembro de 1990.  
 Certifico - que a cédula rural e que se refere a R-3, fica cancelada e sem mais nenhum efeito em virtude de "Autorização" dada pelo Banco Exador em data de 31.10.1990. = A Escrevente Habilitada e Autorizada, [assinatura].

AV-8-9.380 - - Mococa, 12 de Novembro de 1990.  
 Certifico - que a cédula rural e que se refere a R-4, fica cancelada e sem mais nenhum efeito em virtude de "Autorização" dada pelo Banco Exador em data de 31.10.1990. = A Escrevente Habilitada e Autorizada, [assinatura].

continua no verso.





MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20

Cartório de Registro de Imóvel

H O C O C A  
LIVRO Nº 2 - AV REGISTRO GERAL

R-12-9.380 : - Mococa, 07 de março de 1991.

Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº EAC-90/01146-5, do valor de R\$14.097.866,00, emitida nesta cidade em data de 26 de outubro de 1990, que SERGIO PEREIRA LIMA e sua mulher Maria Luiza Siqueira Pereira Lima, sendo financiador o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, vencível em 19 de novembro de 1991, juros à taxa média mensal de 16,600% ao ano e correção monetária calculada pelo método hamburguês, garantida por hipoteca cadular do imóvel rural e sem concorrência de terceiros, pelo imóvel rural denominado Fazenda Santiago, objeto desta matrícula. = O Oficial

*Sergio Pereira Lima*

(Visto R-6.650, no livro 3-7)

AV-13-9.380 : - Mococa, 21 de Agosto de 1991.

Procede-se esta averbação para o fim de ficar constando que o editivo de re-ratificação em extensão e reforço da garantia a que se refere a AV-6, fica cancelado e sem mais nenhum efeito em virtude da "Autorização" dada pelo banco credor em data de 13 de Agosto de 1991. = A Escrevente Habilitada e Autorizada.

AV-14-9.380 : - Mococa, 18 de dezembro de 1991.

Procede-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 14 de novembro de 1991, para o fim de ficar constando - que o valor do crédito da cédula rural a que se refere o R-9 retro, será pago em uma única prestação vencível em 19 de novembro de 1991. = O Oficial

AV-15-9.380 : - Mococa, 18 de dezembro de 1991.

Procede-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 14 de novembro de 1991, para o fim de ficar constando - que o valor do financiamento a que se refere o R-10 retro, será pago em uma única prestação vencível em 19 de novembro de 1991. = O Oficial

*Sergio Pereira Lima*

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

9.380

FOLHA

20

VERSO

AV-16-9.380 : - Mococa, 19 de dezembro de 1991.

Procede-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 14 de novembro de 1991, para ficar constando que o valor do financiamento a que se refere o R-11 retro, será pago em uma única prestação vencível em 19 de novembro de 1991. = O Oficial *Sergio Pereira Lima*

AV-17-9.380 : - Mococa, 19 de dezembro de 1991.

Procede-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 14 de novembro de 1991, para ficar constando que o valor do financiamento a que se refere o R-12 retro, será pago em uma única prestação vencível em 19 de novembro de 1991. = O Oficial *Sergio Pereira Lima*

R-18-9.380 : - Mococa, 19 de dezembro de 1991.

Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº EAC-91/00.045-9, - do valor de R\$36.000.000,00, emitida nesta cidade em data de 6-10-91, por - SERGIO PEREIRA LIMA e sua mulher MARIA LUIZA SIQUEIRA PEREIRA LIMA, sendo/ financiador o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, vencível em 19 de novembro de 1991, juros à taxa média mensal de 9% ao ano e atualização monetária diária pela TRD, garantida por hipoteca cadular de nono grau e sem concorrência de terceiros, pelo imóvel rural denominado Fazenda Santiago, objeto desta matrícula. = O Oficial *Sergio Pereira Lima*  
(Vide R-6.939, no livro 3-0)

R-19-9.380 : - Mococa, 19 de dezembro de 1991.

Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº EAC-91/00.043-2, - do valor de R\$72.000.000,00, emitida nesta cidade em data de 06 de agosto de 1991, pelo ESPOLIO DE OCTAVIO PEREIRA LIMA, CPF nº 042.486.198-49, representado por Sergio Pereira Lima, sendo intervenientes garantas Sergio Pereira Lima e sua mulher Maria Luiza Siqueira Pereira Lima e avalista o mesmo Sergio Pereira Lima e financiador o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, vencível em 31 de dezembro de 1991, juros à taxa de 9% ao ano e atualização com base na TRD, garantida por hipoteca cadular de décimo grau e sem concorrência de terceiros, pelo imóvel rural denominado Fazenda Santiago, objeto desta matrícula. = O Oficial *Sergio Pereira Lima*  
(Vide R-6.940, no livro 3-0)



MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20

**Cartório de Registro de Imóvel**

**MOCOCA**

LIVRO Nº 1 - AV

REGISTRO GERAL

<p><u>AV-20-9.380</u> : - Mococa, 27 de março de 1992.                  Proceda-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 24-2-92, para ficar constando que o vencimento da cédula rural a que se refere o R-19 retro, foi prorrogado para o dia 26 de junho de 1992. - O Oficial <u>Luiz Sérgio Brandt</u>.</p>
<p><u>AV-21-9.380</u> : - Mococa, 22 de julho de 1992.                  Proceda-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 20 de maio de 1992, para ficar constando que o prazo de vencimento da cédula rural a que se refere o R-18 retro, foi prorrogado para o dia 31 de dezembro de 1992. - O Oficial <u>Luiz Sérgio Brandt</u>.</p>
<p><u>AV-22-9.380</u> : - Mococa, 22 de julho de 1992.                  Proceda-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 25 de maio de 1992, para ficar constando que o valor da dívida a que se refere o R-18 retro, acha-se elevado a R\$90.877.974,13, ficando o seu vencimento prorrogado por 12 meses, ou seja, até 18 de novembro de 1992. - O Oficial <u>Luiz Sérgio Brandt</u>.</p>
<p><u>AV-23-9.380</u> : - Mococa, 23 de julho de 1992.                  Proceda-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 25 de maio de 1992, para ficar constando que o valor da dívida a que se refere o R-12 retro, acha-se elevado a R\$33.886.756,27, ficando o seu vencimento prorrogado por 12 meses, ou seja, até 18 de novembro de 1992. - O Oficial <u>Luiz Sérgio Brandt</u>.</p>
<p><u>AV-24-9.380</u> : - Mococa, 27 de julho de 1992.                  Proceda-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 03 de julho de 1992, para ficar constando que na qualidade de sucessoras do emitente - Espólio de Octávio Pereira Lima, e dando continuidade ao financiamento a que se refere o R-9 retro, assumam a responsabilidade do respectivo débito que se acha elevado a R\$57.025.149,56, com seu vencimento prorrogado por 12 meses, ou seja, até 18 de novembro de 1992. - O Oficial <u>Luiz Sérgio Brandt</u>.</p>

Matrícula  
9.380

Folha  
20  
VERSO

de 1992, a usufrutuária Eunice Ribeiro do Valle Pereira Lima e os herdeiros Sérgio Pereira Lima e Maria Luiza Pereira Lima, João Pereira Lima Neto e Renete Alcântara Santos Pereira Lima, Roberto Vargas Teixeira de Camargo e Maria Luiza Pereira Lima Teixeira de Camargo, José Virgínia Gomes de Rezende e Leônia Pereira Lima de Rezende. - O Oficial *Luiz Augusto Pereira*

AV-25-9.380 : - Macaé, 27 de julho de 1992.  
Procede-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 03 de junho de 1992, para ficar constado que na qualidade de sucessoras do Emitente - Espólio de Octávio Pereira Lima, e dando continuidade ao financiamento a que se refere o R-11 retro, assumem a responsabilidade do respectivo débito que se acha elevado a R\$41.291.658,64, a usufrutuária Eunice Ribeiro do Valle Pereira Lima, o herdeiro e intervenientes perante Sérgio Pereira Lima e sua mulher Maria Luiza Simões Pereira Lima e os herdeiros João Pereira Lima Neto e Renete Alcântara Santos Pereira Lima, Roberto Vargas Teixeira de Camargo e Maria Luiza Pereira Lima Teixeira de Camargo, José Virgínia Gomes de Rezende e Leônia Pereira Lima de Rezende, cujo prazo de pagamento fica prorrogado por 12 meses, ou seja, até 18 de novembro de 1992. - O Oficial *Luiz Augusto Pereira*

AV-26-9.380 : - Macaé, 28 de julho de 1992.  
Procede-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 03 de julho de 1992, para ficar constado que na qualidade de sucessoras do Emitente - Espólio de Octávio Pereira Lima, e dando continuidade ao financiamento a que se refere o R-19 retro, assumem a responsabilidade do respectivo débito, a usufrutuária Eunice Ribeiro do Valle Pereira Lima e os herdeiros Sérgio Pereira Lima e Maria Luiza Simões Pereira Lima, João Pereira Lima Neto e Renete Alcântara Santos Pereira Lima, Roberto Vargas Teixeira de Camargo e Maria Luiza Pereira Lima Teixeira de Camargo, José Virgínia Gomes de Rezende e Leônia Pereira Lima de Rezende, cujo prazo de pagamento fica prorrogado para o dia 31 de dezembro de 1992. O Oficial *Luiz Augusto Pereira*

AV-27-9.380 : - Macaé, 14 de janeiro de 1993.  
Procede-se esta averbação, à vista do editivo lavrado neste ci-



MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20

Cartório de Registro de Imóvel

MOCOCA

LIVRO Nº 2 - 8V

REGISTRO GERAL

cidade em data de 18-1-92, para ficar constando que a cédula rural a que se refere o R-10 retro, teve o seu vencimento prorrogado para o dia 31 de outubro de 1997. = O Oficial Luiz Augusto Brandt.

AV-28-9.380 : - Mococa, 18 de janeiro de 1993.

Procede-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 13-11-92, para ficar constando que a cédula rural a que se refere o R-12 retro, teve o seu vencimento prorrogado para o dia 18 de novembro de 1992. = O Oficial Luiz Augusto Brandt.

AV-29-9.380 : - Mococa, 18 de janeiro de 1993.

Procede-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 24-11-92, para ficar constando que a cédula rural a que se refere o R-16 retro, teve o seu vencimento prorrogado para o dia 31 de outubro de 1997. = O Oficial Luiz Augusto Brandt.

AV-30-9.380 : - Mococa, 18 de janeiro de 1993.

Procede-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 24-11-92, para ficar constando que a cédula rural a que se refere o R-19 retro, teve o seu vencimento prorrogado para o dia 31 de outubro de 1997. = O Oficial Luiz Augusto Brandt.

AV-31-9.380 : - Mococa, 18 de janeiro de 1993.

Procede-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 18-11-92, para ficar constando que a cédula rural a que se refere o R-11 retro, teve o seu vencimento prorrogado para o dia 31 de outubro de 1997. = O Oficial Luiz Augusto Brandt.

AV-32-9.380 : - Mococa, 18 de janeiro de 1993.

Procede-se esta averbação, à vista do editivo lavrado nesta cidade em data de 18-11-92, para ficar constando que a cédula rural a que











MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20

**Cartório de Registro de Imóvel**

MOCOCA

LIVRO Nº 2 - BV

REGISTRO GERAL

R-43-9.380 : - Mococa, 09 de setembro de 1996.

Cédula Rural Hipotecária nº 96/70047-5, do valor de R\$ . . . 200.000,00, emitida nesta cidade em data de 19 de junho de 1996, por SERGIO PEREIRA LIMA, casado com Maria Luiza de Siqueira Pereira Lima, sendo financiadora o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, vencível em 31 de outubro de 2.002, juros à taxa de 3,00% ao ano, garantida por hipoteca cadular de DÉCIMO SÉTIMO GRAU e sem concorrência de terceiros, pelo imóvel rural denominado Fazenda Santiago, desta município, com a área de 262,08,60 ha, desta matrícula. - O Oficial *Sergio Pereira Lima*

(Vide R-8.128, do livro 3A-1)

R-44-9.380 : - Mococa, 11 de setembro de 1996.

Cédula Rural Hipotecária nº 96/70044-0, do valor de R\$ . . . 146.580,32, emitida nesta cidade em data de 19 de junho de 1996, por EUNICE RIBEIRO DO VALLE PEREIRA LIMA, brasileira, viúva, agricultora, CPF nº - 057.397.088-94, residente e domiciliada nesta cidade, sendo intervenientes hipotecantes Sergio Pereira Lima e sua mulher Maria Luiza Siqueira Pereira Lima, já qualificados, e financiadora o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, vencível em 31 de outubro de 2.002, juros à taxa de 3,00% ao ano, garantida por hipoteca cadular de décimo oitava grau e sem concorrência de terceiros, pelo imóvel rural Fazenda Santiago, com a área de 262,08,60 ha, desta matrícula. - O Oficial *Sergio Pereira Lima*

(Vide R-8.133, do livro 3A-1)

R-45-9.380 : - Mococa, 11 de setembro de 1996.

Cédula Rural Hipotecária nº 96/70043-2, do valor de R\$ . . . 194.970,14, emitida nesta cidade em data de 19 de junho de 1996, por EUNICE RIBEIRO DO VALLE PEREIRA LIMA, JOSÉ VIRGÍNIO GOMES DE ALZENDE, casado, agricultor, CPF 635.055.338-13; ROBERTO VARGAS TEIXEIRA DE CAMARGO, R.G. - 3.405.366-SP e CPF nº 024.278.428-34, casado, médico e agricultor, SOFÃO / PEREIRA LIMA NETO, casado, agricultor, CPF nº 671.899.208-97, e como intervenientes hipotecantes e avalistas SERGIO PEREIRA LIMA e sua mulher MARIA LUIZA SIQUEIRA PEREIRA LIMA, sendo financiadora o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, vencível em 31 de outubro de 2.002, juros à taxa de 3,00% ao ano, garantida por hipoteca cadular de DÉCIMO NONO GRAU e sem concorrência de terceiros, pelo imóvel rural denominada Fazenda Santiago, com a área de 262,08,60 ha, desta matrícula. - O Oficial *Sergio Pereira Lima*

(Vide R-8.134, do livro 3A-1)

MATRÍCULA  
**9.380**

PÓLICEA  
**20**  
VERSO

R-46-9.380 : - Macocá, 11 de setembro de 1996.  
Cédula Rural Hipotecária nº 96/70040-B, de valor de R\$ - 203.054,18, emitida nesta cidade em data de 19 de junho de 1996, por EUNICE RIBEIRO DO VALLE PEREIRA LIMA, JOSÉ VIRGÍNIO COMES DE REZENDE, ROBERTO VARGAS TEIXEIRA DE CAMARGO, JOÃO PEREIRA LIMA NETO, e como intervenientes arrematantes e avalistas - SERGIO PEREIRA LIMA e sua mulher MARIA LUIZA SIQUEIRA PEREIRA LIMA, todos já qualificados, sendo financiador o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, vencível em 31 de outubro de 2.002, juros à taxa de 3,00% ao ano, garantida por hipoteca censual de vigésimo grau e sem concorrência de terceiros, pelo imóvel rural denominado Fazenda Santiago, deste município, com a área de 262,08,60 ha, havido pelo R-2 desta matrícula. O Oficial de registro, o datilografar e subcrevi. - *[Assinatura]*  
(Vide R-B.135, do livro 3A-1)

R-47-9.380 : - Macocá, 11 de setembro de 1996.  
Cédula Rural Hipotecária nº 96/70041-B, de valor de R\$ - 219.634,58, emitida nesta cidade em data de 19 de junho de 1996, por EUNICE RIBEIRO DO VALLE PEREIRA LIMA, JOSÉ VIRGÍNIO COMES DE REZENDE, ROBERTO VARGAS TEIXEIRA DE CAMARGO, JOÃO PEREIRA LIMA NETO, e como intervenientes hipotecantes e avalistas SERGIO PEREIRA LIMA e sua mulher MARIA LUIZA SIQUEIRA PEREIRA LIMA, sendo financiador o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, vencível em 31 de outubro de 2.002, juros à taxa de 3,00% ao ano, garantida por hipoteca censual de vigésimo primeiro grau e sem concorrência de terceiros, pelo imóvel rural Fazenda Santiago, com a área de 262,08,60 ha, desta matrícula. O Oficial de registro, o datilografar e subcrevi. - *[Assinatura]*  
(Vide R-B.136, do livro 3-A1)

R-48-9.380 : - Macocá, 11 de setembro de 1996.  
Cédula Rural Hipotecária nº 96/70042-B, de valor de R\$ - 135.755,78, emitida nesta cidade em data de 19 de junho de 1996, por EUNICE RIBEIRO DO VALLE PEREIRA LIMA, JOSÉ VIRGÍNIO COMES DE REZENDE, ROBERTO VARGAS TEIXEIRA DE CAMARGO, JOÃO PEREIRA LIMA NETO, e como intervenientes hipotecantes e avalistas - SERGIO PEREIRA LIMA e sua mulher MARIA LUIZA SIQUEIRA PEREIRA LIMA, sendo financiador o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, vencível em 31 de outubro de 2.002, juros à taxa de 3,00% ao ano, garantida por hipoteca censual de vigésimo segundo grau e sem concorrência de terceiros, pelo imóvel rural Fazenda Santiago, desta matrícula, com a



MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20

Cartório de Registro de Imóvel

MOCOCA

LIVRO Nº 41

REGISTRO GERAL

com a área de 262,08,60 ha. = O Oficial Sergio Pereira Lima  
(Vide R-8.137, do livro 3A-1)

R-49-9.380 : - Mococa, 09 de outubro de 1996.

Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 96/00517-3, do valor de R\$196.560,00, emitida nesta cidade em data de 30 de agosto de 1996, por SERGIO PEREIRA LIMA, casado com MARIA LUIZA DE SIQUEIRA PEREIRA LIMA; LAVINIA PEREIRA LIMA DE REZENDE, casada com JOSÉ VERGINIO COMES DE REZENDE; JOÃO PEREIRA LIMA, casado com RENATA ALCANTARA SANTOS PEREIRA LIMA; MARIA LUIZA PEREIRA LIMA TEIXEIRA DE CAMARGO, casada com ROBERTO VARGAS TEIXEIRA DE CAMARGO, sendo intervenientes hipotecárias Sergio Pereira Lima e sua mulher Maria Luiza de Siqueira Pereira Lima e financiador o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, vencível em 27 de dezembro de 1996, juros à taxa de 6,000% ao ano e encargos básicos calculados pela TGLP, garantida por hipoteca censual de vigésimo terceiro grau e sem concorrência de terceiros, pelo imóvel rural Fazenda Santiago, com a área de 262,08,60 ha, desta matrícula. = O Oficial Sergio Pereira Lima  
(Vide R-8.134, do livro 3A-1)

R-50-9.380 : - Mococa, 09 de outubro de 1996.

Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 96/00518-1, do valor de R\$196.560,00, emitida nesta cidade em data de 30 de agosto de 1996, por SERGIO PEREIRA LIMA e sua mulher MARIA LUIZA DE SIQUEIRA PEREIRA LIMA; EUNICE RIBEIRO DO VALLE PEREIRA LIMA, viúva; LAVINIA PEREIRA LIMA DE REZENDE e seu marido JOSÉ VERGINIO COMES DE REZENDE; JOÃO PEREIRA LIMA e sua mulher RENATA ALCANTARA SANTOS PEREIRA LIMA; MARIA LUIZA PEREIRA LIMA TEIXEIRA DE CAMARGO e seu marido ROBERTO VARGAS TEIXEIRA DE CAMARGO, sendo intervenientes hipotecantes Sergio Pereira Lima e sua mulher Maria Luiza de Siqueira Pereira Lima, e financiador o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, - vencível em 27 de dezembro de 1996, juros à taxa de 6,000% ao ano e encargos básicos calculados pela TGLP, garantida por hipoteca censual de vigésimo quarto grau e sem concorrência de terceiros, pelo imóvel Fazenda Santiago, com a área de 262,08,60 ha, desta matrícula. = O Oficial Sergio Pereira Lima  
(Vide R-8.155, do livro 3A-1)

continua no verso

MATRICULA 9.380 FOLHA 20 VERSO

<p><u>10-51-9.380</u> : - Mococa, 18 de fevereiro de 1997. Procede-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 05 de dezembro de 1996, para o fim de ficar constando que o vencimento da cédula rural a que se refere o R-39 retro, fica prorrogado para o dia 27 de fevereiro de 1997. = O Oficial <u>Luiz Augusto Soares</u>.</p>
<p><u>10-52-9.380</u> : - Mococa, 18 de fevereiro de 1997. Procede-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 05 de dezembro de 1996, para o fim de ficar constando que o vencimento da cédula rural a que se refere o R-41 retro, fica prorrogado para o dia 27 de fevereiro de 1997. = O Oficial <u>Luiz Augusto Soares</u>.</p>
<p><u>10-53-9.380</u> : - Mococa, 19 de fevereiro de 1997. Procede-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 05 de dezembro de 1996, para o fim de ficar constando que a cédula rural a que se refere o R-49 retro, teve o seu vencimento prorrogado para o dia 27 de fevereiro de 1997. = O Oficial <u>Luiz Augusto Soares</u>.</p>
<p><u>10-54-9.380</u> : - Mococa, 19 de fevereiro de 1997. Procede-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 05 de dezembro de 1996, para o fim de ficar constando que o vencimento da cédula rural foi prorrogado para o dia 27 de fevereiro de 1997, cuja cédula refere-se o R-50 retro. = O Oficial <u>Luiz Augusto Soares</u>.</p>
<p><u>10-55-9.380</u> : - Mococa, 20 de Junho de 1997. Procede-se esta averbação para ficar constando que a cédula rural registrada sob o nº R-47 fica <u>cancelada</u> em virtude da "Autorização" dada pelo credor em data de 14 de Maio de 1997. = A Preposta Substituta (Maria Inesclada de Moraes), <u>Luiz Augusto Soares</u>.</p>



MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20

**Cartório de Registro de Imóvel**

MOCUCA

LIVRO N.º 7 - 2ª

REGISTRO GERAL

<p><u>AV-56-9.380</u> : - Mocuca, 20 de Junho de 1997.                  Proceda-se esta averbação para ficar constando - que a cédula rural registrada sob o nº R-50 fica cancelada em virtude de "Autorização" dada pelo banco credor em data de 18 de Maio de 1997. = A - Proposta Substituta (Maria Inaculada de Moraes). <i>[assinatura]</i></p>
<p><u>AV-57-9.380</u> : - Mocuca, 27 de junho de 1997.                  Proceda-se esta averbação, à vista do editivo datado de 06 de maio de 1997, para o fim de ficar constando que a cédula rural a que se refere o R-18 retro, teve a parcela vencida em 27-5-97, prorrogada para o dia 28 de maio de 1997. = O Oficial Delegado: <i>[assinatura]</i></p>
<p><u>AV-58-9.380</u> : - Mocuca, 17 de novembro de 1997.                  Proceda-se esta averbação, à vista do editivo datado de 06 de maio de 1997, para o fim de ficar constando que o vencimento da cédula foi prorrogado para o dia 28 de maio de 1997, a que se refere o R-41. = A Proposta Substituta: <i>[assinatura]</i></p>
<p><u>AV-59-9.380</u> : - Mocuca, 16 de novembro de 1997.                  Proceda-se esta averbação, à vista do editivo datado de 06 de maio de 1997, para o fim de ficar constando que o vencimento de cédula rural foi prorrogado para o dia 28 de maio de 1997, cuja cédula refere-se ao R-39. = A Proposta Substituta: <i>[assinatura]</i></p>
<p><u>AV-60-9.380</u> : - Mocuca, 28 de novembro de 1997.                  Proceda-se esta averbação, à vista do editivo datado de 12 de novembro de 1997, para o fim de ficar constando que o vencimento da cédula foi prorrogado para o dia 31 de outubro de 2.003. = A Proposta Substituta: <i>[assinatura]</i>. (R-44)</p>
<p><u>AV-61-9.380</u> : - Mocuca, 20 de novembro de 1997.                  Proceda-se esta averbação, à vista do editivo datado de 12</p>





MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20

**Cartório de Registro de Imóvel**

MOCOCA

LIVRO Nº 1 - AV

REGISTRO GERAL

outubro de 2.004, alterando-se a taxa de juros para 3,00 ponto percentual ao ano e encargos básicos serão calculados pela TGLP. = O Oficial Delegado: Luiz Augusto Paes.

AV-67-9.380 : - Mococa, 04 de dezembro de 1997.  
Procede-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 30 de setembro de 1997, para o fim de ficar constando que o vencimento da cédula rural a que se refere o R-19 fica prorrogado para o dia 01 de outubro de 2.004, alterando-se a taxa de juros para 3,00 pontos percentuais ao ano e encargos básicos serão calculados pela TGLP. = O Oficial Delegado: Luiz Augusto Paes.

AV-68-9.380 : - Mococa, 04 de dezembro de 1997.  
Procede-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 30 de setembro de 1997, para o fim de ficar constando que o vencimento da cédula rural a que se refere a AV-33, fica prorrogado para o dia 01 de outubro de 2.004. = O Oficial Delegado: Luiz Augusto Paes.

AV-69-9.380 : - Mococa, 04 de dezembro de 1997.  
Procede-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 30 de setembro de 1997, para o fim de ficar constando que o vencimento da cédula rural a que se refere a AV-34, fica prorrogado para o dia 01 de outubro de 2.004. = O Oficial Delegado: Luiz Augusto Paes.

AV-70-9.380 : - Mococa, 04 de dezembro de 1997.  
Procede-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 30 de setembro de 1997, para o fim de ficar constando que o vencimento da cédula rural a que se refere o R-39 fica prorrogado para o dia 01 de outubro de 2.004. = O Oficial Delegado: Luiz Augusto Paes.

AV-71-9.380 : - Mococa, 04 de dezembro de 1997.  
Procede-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 30 de

MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20  
VERSO

setembro de 1997, para o fim de ficar constando que o vencimento da cédula rural a que se refere o R-41 fica prorrogado para o dia 01 de outubro de 2.004, alterando-se a taxa de juros para 3,00 pontos percentuais ao ano e os encargos básicos serão calculados pela TJLP. = O Oficial Delegado: Sua Sujei. Beatriz.

AV-72-9.380 : - Mococa, 04 de dezembro de 1997.

Procede-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 30 de setembro de 1997, para o fim de ficar constando que o vencimento da cédula rural a que se refere o R-42 fica prorrogado para o dia 01 de outubro de 2.004, alterando-se a taxa de juros para 3,00 pontos percentuais ao ano e os encargos básicos serão calculados pela TJLP. = O Oficial Delegado: Sua Sujei. Beatriz.

R-73-9.380 : - Mococa, 23 de dezembro de 1997.

Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 97/00060-4, do valor de R\$100.000,00, emitida nesta cidade em data de 31 de outubro de 1997, por SERGIO PEREIRA LIMA, sendo interveniente Maria Luiza Siqueira Pereira e financiador o BANCO DO BRASIL S/A, agência local, vencível em 14 de outubro de 1.998, juros à taxa de 3,00% ao ano e encargos básicos calculados pela TJLP, garantida por hipoteca regular de vigésimo terceiro grau e sem concorrência de terceiros, pelo imóvel rural denominado fazenda Santiago, com a área de 262,08,60 ha, desta matrícula. = O Oficial Delegado: Sua Sujei. Beatriz.

(Vide R-B.505, no livro 3-C1)

AV-74-9.380 : - Mococa, 22 de janeiro de 1999.

Procede-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 22 de janeiro de 1999, para o fim de ficar constando que o vencimento da cédula rural a que se refere o R-44, teve o seu vencimento prorrogado para o dia 01 de outubro de 2.004. = O Oficial do Registro de Imóveis: Sua Sujei. Beatriz.

AV-75-9.380 : - Mococa, 22 de janeiro de 1999.



MATRICULA  
9.380

FOLHA  
20

**Serviço de Registro de Imóveis**

MOCOCA

LIVRO Nº2 - AY

REGISTRO GERAL

Proceda-se esta averbação, à vista do editivo datado de 22 de janeiro de 1999, para o fim de ficar constando que o vencimento de cédula rural à que se refere o R-45, teve o seu vencimento prorrogado para o dia 31 de outubro de 2.004. - O Oficial de Registro de Imóveis: *[Assinatura]*

AV-76-9.380 : - Mococa, 22 de janeiro de 1999.  
Proceda-se esta averbação, à vista do editivo datado de 22 de janeiro de 1999, para o fim de ficar constando que o vencimento de cédula rural à que se refere o R-45, teve o seu vencimento prorrogado para o dia 31 de outubro de 2.004. - O Oficial de Registro de Imóveis : - *[Assinatura]*

AV-77-9.380 : - Mococa, 22 de janeiro de 1999.  
Proceda-se esta averbação, à vista do editivo datado de 22 de janeiro de 1999, para o fim de ficar constando que o vencimento de cédula rural à que se refere o R-47, teve o seu vencimento prorrogado para o dia 31 de outubro de 2.004. - O Oficial de Registro de Imóveis : - *[Assinatura]*

AV-78-9.380 : - Mococa, 22 de janeiro de 1999.  
Proceda-se esta averbação, à vista do editivo datado de 22 de janeiro de 1999, para o fim de ficar constando que o vencimento de cédula rural à que se refere o R-48, teve o seu vencimento prorrogado para o dia 31 de outubro de 2.004. - O Oficial de Registro de Imóveis : - *[Assinatura]*

AV-79-9.380 : - Mococa, 23 de fevereiro de 2.000.  
Proceda-se esta averbação, à vista do editivo datado de 10 de dezembro de 1.999, para o fim de ficar constando que o Banco credor - liberou a garantia hipotecária da cédula rural à que se refere o R-46, - O Oficial de Registro de Imóveis: *[Assinatura]*

continua no verso

MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20  
VERSO

<p><u>AV-60-9.380</u> : - Mococa, 23 de fevereiro de 2.000.                  Proceda-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 30 de dezembro de 1999, para o fim de ficar constando que o Banco credor liberou a garantia hipotecária da cédula total a que se refere a R-47. = O Oficial de Registro de Imóveis: <i>[Assinatura]</i></p>
<p><u>AV-81-9.380</u> : - Mococa, 23 de fevereiro de 2.000.                  Proceda-se esta averbação, à vista do instrumento de aditivo datado de 30 de dezembro de 1999, para o fim de ficar constando que o Banco credor liberou a garantia hipotecária da cédula total a que se refere a R-48. = O Oficial de Registro de Imóveis: <i>[Assinatura]</i></p>
<p><u>AV-82-9.380</u> : - Mococa, 23 de fevereiro de 2.000.                  Proceda-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 30 de dezembro de 1999, para o fim de ficar constando que o Banco credor liberou a garantia hipotecária da cédula total a que se refere a R-49. = O Oficial de Registro de Imóveis: <i>[Assinatura]</i></p>
<p><u>AV-83-9.380</u> : - Mococa, 23 de fevereiro de 2.000.                  Proceda-se esta averbação, à vista do aditivo datado de 30 de dezembro de 1999, para o fim de ficar constando que o Banco credor liberou a garantia hipotecária da cédula total a que se refere a R-44. = O Oficial de Registro de Imóveis: <i>[Assinatura]</i></p>
<p><u>R-84-9.380</u> : - Mococa, 20 de setembro de 2.001.                  Conforme Mandado nº 671/2.001, datado de 05 de setembro de 2.001, extraído dos autos nº 1.728/1999-1, de execução requerida por a só veicula saloãoa contra Sergio Pereira Lima, foi determinado a penhora do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$18.131,89. = O Oficial de Registro de Imóveis: <i>[Assinatura]</i></p>
<p>parte 6 - nº de ordem 657</p>

continua



MATRÍCULA: 9.380  
 FOLHA: 28

## Oficial de Registro de Imóveis

MOCOCA

LIVRO Nº 2 - A9

REGISTRO GERAL

**AV-05-9.380** : - Mococa, 19 de abril de 2.002.  
 De acordo com o § 1º do art. 213 da Lei 8.015/73 e com o título que deu origem ao R-84, fica o mesmo ratificado, para tornar certo tão somente que o Mandado da senhora foi expedido pela Juíza de Direito da Vara do Trabalho de São José do Rio Pardo. = O Oficial de Registro de Imóveis: *Tau Suga Parat*

---

**R-05-9.380** : - Mococa, 26 de agosto de 2.003.  
 Conforme Mandado expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara desta comarca, datado de 19 de novembro de 2.002, extraído dos autos nº 1.162/98, editado em 13 de maio de 2.003, de execução requerida pelo Banco Bradesco S/A, contra Sergio Pereira Lima, foi determinada a penhora do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$38.360,63, inscrito de M-10.398, livro 2-0-1. = O Oficial de Registro de Imóveis: *Tau Suga Parat*  
 pasta B - nº da ordem 810

---

**AV-07-9.380** : - Mococa, 18 de dezembro de 2.003.  
 Precede-se esta averbação, à vista do instrumento particular datado de 05 de dezembro de 2.003, pelo qual o Banco do Brasil S/A, autorizou a proceder aos cancelamentos de AV-5, R-9 e R-12, AV-14 e AV-17, R-18 e R-19; AV-20 e AV-38; R-39 e R-48; AV-51 e AV-54; AV-57 e AV-72; R-73, AV-74 e AV-78, todos desta matrícula. = O Oficial de Registro de Imóveis: *Tau Suga Parat*

---

**AV-08-9.380** : - Mococa, 18 de dezembro de 2.003.  
 Precede-se esta averbação, à vista do Ofício nº 1.810/2.003, datado de 10/12/2.003, expedido pela Juíza do Trabalho de São José do Rio Pardo, extraído dos autos nº 1728-1999-035-15-00-1-RT, pelo qual foi autorizado ao cancelamento da penhora a que se refere o R-84. = O Oficial de Registro de Imóveis: *Tau Suga Parat*

---

**R-89-9.380** : - Mococa, 18 de dezembro de 2.003.  
 Por Carta de Arrematação nº 08/2.003, datada de 25 de novembro de 2.003, extraída pela Juíza do Trabalho de São José do Rio Pardo, nos autos nº 1728-1999-035-15-00-1-RT e sponsor, de execução de reclamação trabalhista contra Sergio Pereira Lima, o imóvel desta matrícula foi arrematado pelo valor de R\$448.193,07, por **ADENILSON ENRICO BATISTA**, leilador, R.U. nº 21.407.898-SP e CPF nº 102.212.668-47, cessado no regime

MATRÍCULA: 9.180  
FOLHA: 20  
VERSO

de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº6.515/77, com LÚCIA - HELENA MESSIAS BATISTA, de lar, R.G. nº 23.790.404-4-SP e CPF nº . . . 427.520.600-75, residentes e domiciliados na Rua Gabriela S. Prado, 508, na cidade de Tapiratiba-SP; MADEU JOSÉ DE ARAÚJO, lavrador, R.G. nº - 19.547.684-SP e CPF nº 076.878.358-59, casado no regime de comunhão universal de bens, anterior a lei nº6.515/77, com DALILA DE MORAES ARAÚJO, - de lar, R.G. nº 27.981.584-5-SP e CPF nº 252.280.038-88, residentes e domiciliados na Rua Associação Vespertino, s/nº, na cidade de Tapiratiba-SP; ANTONIO CARLOS LOURENÇO, solteiro, maior, motorista, R.G. 13.558.580-SP e CPF nº 020.566.558-A1, residente e domiciliado na Rua Piauí, 291, nesta cidade; ANTONIO JOSÉ MENDES, solteiro, maior, lavrador, R.G. 30.996.677-2-SP e CPF nº 306.099.118-99, residente e domiciliado na Fazenda São - Francisco, município de Tapiratiba-SP; ANARECIDA ALVES DE SOUZA ROSSETTO, de lar, R.G. nº 33.144.092-1-SP e CPF nº 016.308.458-09, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº6.515/77, com DARCI - ROSSETTO, lavrador, R.G. nº 33.144.091-x-SP e CPF nº 016.308.458-09, residente e domiciliado na Fazenda São Francisco, município de Tapiratiba-SP; CARLOS DE CARVALHO, lavrador, R.G. 16.476.798-SP e CPF nº 168.309.958-33, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com NATALINA DE FÁTIMA OSSAIM CARVALHO, de lar, R.G. 34.179.817-SP e CPF nº 289.625.626-80, residentes e domiciliados na Rua Bechara - Scoff, s/nº, em Tapiratiba-SP; DOMIZETI MARCIANO, solteiro, maior, agricultor, R.G. 27.280.503-8-SP e CPF nº 168.314.278-49; residente e domiciliado na Fazenda São João Industrial, município de São João do Rio Pardo-SP; EDNA APARECIDA DA SILVA, solteira, maior, de lar, R.G. 23.769.588-5-SP e CPF nº 097.612.478-56, residente e domiciliada na Fazenda São Francisco, município de Tapiratiba-SP; EDSON JOSÉ MENDES, lavrador, R.G. nº 27.473.521-0-SP e CPF nº 158.366.618-47, casado judicialmente, residente e domiciliado na Rua Dr. Ademar Fátia, 131, em Tapiratiba-SP; ELSON - DOMIZETE MENDES, lavrador, R.G. nº 29.801.476-2-SP e CPF nº 370.416.578-43, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com FRENICE MARTINS DE PAULA MENDES, de lar, R.G. 45.686.753-3-SP, residentes e domiciliados na Fazenda São Francisco, município de Tapiratiba-SP; ERIC ANTONIO MARQUES, solteiro, maior, lavrador, R.G. nº - 34.591.271-8-SP e CPF nº 325.268.478-0-SP, residente e domiciliado na - Rua 6, quadra 1, nº279, Jardim urbano Bocchi, 1, em Tapiratiba-SP; HÉLIO DOS REIS, solteiro, maior, lavrador, R.G. 19.984.920-SP e CPF nº 091.994.298-96, residente e domiciliado na Rua 24, nº85, Bairro Redentor, em Tapiratiba-SP; ISABEL ROSA DA SILVA, de lar, R.G. nº 29.299.572-6-SP e CPF nº 187.732.388-80, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº6.515/77, com PEDRO AMÉLIO DA SILVA, lavrador, R.G. nº - 11.215.006-SP e CPF nº 968.840.618-04, residentes e domiciliados na São



MATRÍCULA

9.180

FOLHA

20

**Oficial de Registro de Imóveis**

MOCOCA

LIVRO Nº 1 - AY

REGISTRO GERAL

o Fzda Giunti, s/nº, na cidade de Cacoa-SP; JOÃO BATISTA MARCIANO, solteiro, R.G. nº 38.308.661-4-SP e CPF nº 280.641.618-35, residente e domiciliado na Fazenda São João Industrial, no município de São João do Rio Preto-SP; JOÃO ROBERTO DE SOUZA, lavrador, R.G. 22.015.306-3-SP e CPF nº 103.901.269-07, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com ELZA MARIA MENDES DE SOUZA, do lar, R.G. nº 28.717.951-1-SP e CPF nº 172.033.006-48, residentes e domiciliados na Fazenda São Francisco, município de Tapiratiba-SP; JOAQUIM GENÔNIMO LEITE, lavrador, solteiro, maior, R.G. 36.876.097-2-SP e CPF nº 315.532.208-03, residente e domiciliado na Fazenda São Francisco, município de Tapiratiba-SP; JOSÉ ROVILSON DE ARAÚJO, lavrador, R.G. 23.520.066-9-SP e CPF nº 107.879.646-32, casado no regime de separação obrigatória de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com SHIRLEY NATALINA GONÇALVES ARAÚJO, do lar, R.G. nº 28.717.952-9-SP e CPF nº 172.833.048-35, residentes e domiciliados na Rua Maria Virginia, s/nº, na cidade de Tapiratiba-SP; JOSÉ SEBASTIÃO GONÇALVES, lavrador, R.G. nº 22.815.862-3-SP e CPF nº 114.513.148-28, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com VAMILDA APARECIDA ARAÚJO GONÇALVES, do lar, R.G. 25.599.638-5-SP e CPF nº 132.434.138-09, residentes e domiciliados na Rua Quinzinho Prado, s/nº, na cidade de Tapiratiba-SP; JOSÉ WALDECI BALDINO, solteiro, maior, agricultor, R.G. nº 34.389.338-1-SP e CPF nº 280.645.878-16, residentes e domiciliados na Colônia São João, nº 15, fazenda Itaipera, município de Tapiratiba-SP; LAÉRCIO ALVES DE SOUZA, lavrador, R.G. 19.384.440-58 e CPF nº 059.124.338-54, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com ZÉLIA DE CARVALHO SOUZA, do lar, R.G. nº 33.800.805-6-SP e CPF nº 327.150.198-07, residentes e domiciliados na Rua Antônio Alvino Paão, quadra 11, lote 3, em Tapiratiba-SP; LUCIANO CARLOS FERREIRA, lavrador, R.G. 28.903.752-9-SP e CPF nº 261.247.218-36, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com LIDIANE APARECIDA DA SILVA FERREIRA, do lar, R.G. nº 34.934.247-7-SP e CPF nº 280.483.568-56, residentes e domiciliados na Rua Ângelo Renócio, nº 183, em Cacoa-SP; LUIS CARLOS POSSATI, solteiro, maior, lavrador, R.G. nº 36.306.838-7-SP e CPF nº 293.346.798-40, residentes e domiciliados na Fazenda São Francisco, município de Tapiratiba-SP; LUIS CELSO OBSAIN, solteiro, maior, lavrador, R.G. nº 45.771.834-2-SP e CPF nº 217.224.138-59, residente e domiciliado na Rua Miguel Corrêa, nº 500, na cidade de Cacoa-SP; LUIZ CARLOS DE ALVARENGA, agricultor, R.G. nº 21.408.981-2-SP e CPF nº 635.837.806-63, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com MÁRIA MARCARELLI MARQUES DE ALVARENGA, do lar, R.G. 35.327.730-7-SP e CPF nº 283.370.408-90, residentes e domiciliados na Rua Professor Vicente Nolasco, 13, Vila Progresso, na cidade de Aracaju-MG; LUIZ ROBERTO MARQUES, agricultor, R.G.

MATRÍCULA

9.380

FOLHA

20

VERSO

23.873.656-X-SP e CPF nº 157.193.818-48, separado judicialmente, residente e domiciliado na Rua José Vieira Barreto Junior, nº679, em Arceburgo-  
MG; MARCELINA MARCIANO MARTIM, do lar, R.G. nº 34.389.337-X-SP e CPF nº -  
280.659.775-07, casada no regime de comunhão parcial de bens, na vigência  
da Lei nº 6.515/77, com ALEXANDRE APARECIDO MARTIM, agricultor, R.G. nº  
34.381.334-B-SP e CPF nº 295.944.648-41, residentes e domiciliados na  
Fazenda Cafundo, município de Itobi-SP; MARIA APARECIDA AMADOR, do lar,  
R.G. nº 32.086.628-A-SP e CPF nº 187.686.988-18, separado judicialmente,  
residente e domiciliada na Fazenda São Francisco, município de Tapiratiba-  
MG-SP; MARIA APARECIDA DA COSTA DE SOUZA, do lar, R.G. 8.088.677-8P e CPF  
nº 041.019.388-73, casada no regime de comunhão universal de bens, anterior  
à Lei nº 6.515/77, com VICENTE FERNANDES DE SOUZA, lavrador, R.G. nº  
17.294.302-SP e CPF nº 227.744.138-71, residentes e domiciliados na Rua  
Francisco Costa Vieira, 164, em Tapiratiba-SP; MARIA APARECIDA MARCIANO,  
solteira, maior, agricultora, R.G. nº 35.625.857-9-SP e CPF nº 280.665.84-  
90, residente e domiciliada na Fazenda São João Industrial, município de  
São José do Rio Preto-SP; MARIA LEOPOLDINA DOS REIS ALBINO, do lar, R.G.  
nº 28.688.253-B-SP e CPF nº 187.680.400-74, viúva, residente e domicilia-  
da na Rua Tabajara, 108, na cidade de Leme-SP; MARIA MARGARETI MAR-  
QUES DE ALVARENGA, do lar, R.G. nº 35.327.130-7-SP e CPF nº 293.370.600-  
90, casada no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº  
6.515/77, com LUIZ CARLOS DE ALVARENGA, agricultor, R.G. 21.408.991-2-SP  
e CPF nº 635.837.806-63, residentes e domiciliados na Rua Professor Vi-  
cente Melacco, 13, Vila Progresso, em Arceburgo-MG; MARIA SEBASTIANA MAR-  
TINS MARQUES, do lar, R.G. 19.927.890-SP e CPF nº 042.866.328-5-SP, viúva,  
residente e domiciliada na Rua S. Quatro f, nº270, Jardim Urbano Epíchi I,  
município de Tapiratiba-SP; MÁRIO DOMINGOS DE PAIVA, solteiro, maior, la-  
vrador, R.G. 36.876.275-0-SP e CPF nº 36.876.275-0-SP e CPF nº 230.802.7-  
148-16, residente e domiciliado na Rua Tiradentes, nº42, na cidade de Ca-  
conde-SP; NESTOR GOMES, lavrador, R.G. 11.215.020-SP e CPF nº 19.630.578-  
72, casado no regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei nº 6.515/  
77, com EDURDES DA SILVA GOMES, do lar, R.G. 25.855.403-4-SP e CPF  
nº 154.954.960-36, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº12, na  
cidade de Conde-SP; OLAIN DA COSTA, lavrador, R.G. 33.144.023-4-SP e  
CPF nº 289.309.768-14, casado no regime de comunhão parcial de bens, na  
vigência da Lei nº 6.515/77, com ANDRÉIA DOS REIS DE ARAÚJO COSTA, do lar,  
R.G. nº 36.520.998-3-SP e CPF nº 348.525.238-78, residentes e domicilia-  
dos na fazenda São Francisco, município de Tapiratiba-SP; RAILINA APARE-  
CIDA MARCIANO DE SOUZA, do lar, R.G. nº 35.625.858-0-SP e CPF nº 280.682.908-93,  
casada no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei  
nº 6.515/77, com RODRIGO DE SOUZA, agricultor, R.G. 42.084.359-X-SP e CPF  
nº 280.682.908-03, residentes e domiciliados na Fazenda São João Indus-



MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20

**Oficial de Registro de Imóveis**

MOCOCA

LIVRO Nº 2 - AY

REGISTRO GERAL

Industriais, no município de São José do Rio Preto-SP; PEDRO CARLOS MARTINS, lavrador, R.G. 25.355.371-6-SP e CPF nº 357.091.378-20, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência de lei nº6.515/77, com MÁRCIA APARECIDA MARQUES DA SILVA MARTINS, do lar, R.G. 45.656.515-8-SP e CPF nº 348.360.688-27, residentes e domiciliados na Rua Ângela Renêdio, nº 183, na cidade de Caçanda-SP; PEDRO NIVALDO DE ÁVILA, lavrador, R.G. nº 8.187.137-SP e CPF nº 777.935.798-87, casado no regime de comunhão universal de bens, em virtude da lei nº6.515/77, com LUZIA DO CARMO MONTEIRO DE ÁVILA, do lar, R.G. 10.629.344-5-SP e CPF nº 848.738.848-53, residentes e domiciliados na Avenida Nossa Senhora Aparecida, 115, na cidade de Caçanda-SP; SEBASTIÃO APARECIDO MARCIANO, solteiro, melor, agricultor, R.G. 40.320.799-1-SP e CPF nº 268.878.968-01, residente e domiciliado na Fazenda São João Industriais, município de São José do Rio Preto-SP; SILENE DE RÁTIMA CONCALVES CONSOLINI, do lar, R.G. 20.743.648-SP e CPF nº . . . 096.780.948-76, casada no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº6.515/77, com WILTON CARLOS CONSOLINI, lavrador, R.G. nº 17.574.554-SP e CPF nº 052.403.708-69, residentes e domiciliados na Rua Tony Custódio Dias, 152, na cidade de Caçanda-SP; VANILDA DONIZETTI VIEIRA CONCALVES, do lar, R.G. nº 30.896.095-4-SP e CPF nº 103.900.398-42, viúva, residente e domiciliada na Rua Eudene Bionti, nº56, na cidade de Taquaritinga-SP, todos brasileiros, nas seguintes proporções e valores: - Ademilson Eurico Batista - R\$3.198,84, correspondente à 1,16%; Amadeu José da Araujo - R\$2.766,62, correspondente à 0,62%; Antonio Carlos Lourenço - R\$56.081,07, correspondente à 12,51%; Antônio José Mendes - R\$2.762,43, correspondente à 0,62%; Aparecida Alves da Souza Rasetta - R\$2.951,63, correspondente à 0,66%; Carlos de Carvalho - R\$11.854,18, correspondente à 2,64%; Donizetti Marciano - R\$3.814,72, correspondente à 0,85%; EDNA APARECIDA DA SILVA - R\$13.129,91, correspondente à 2,93%; Edson José Mendes - R\$1.980,94, correspondente à 0,47%; Elson Donizete / Mendes - R\$2.762,43, correspondente à 0,62%; Eric Antônio Marques - R\$4.963,51, correspondente à 1,11%; Hédio dos Reis - R\$2.837,58, correspondente à 0,67%; Isabel Rosa de Silve - R\$11.382,35, correspondente à 2,54%; João Batista Marciano - R\$14.805,62, correspondente à 3,30%; João Batista Verséuzo - R\$2.796,62, correspondente à 0,62%; Joaquim Jerônimo Leite - R\$3.826,19, correspondente à 0,85%; José Ruyilson de Araujo - R\$1.392,15, correspondente à 0,31%; José Sebastião Gonzalez - R\$2.727,79, correspondente à 0,61%; José Valdeci Balduino - R\$28.003,37, correspondente à 5,58%; Laércio Alves da Souza - R\$4.053,23, correspondente à 0,90%; Luciano Carlos Ferreira - R\$6.850,11, correspondente à 1,53%; Luís Carlos Passati - R\$2.951,63, correspondente à 0,66%; Luís Carlos Bossin - R\$ - 2.762,59, correspondente à 0,62%; Luiz Carlos da Alveranga - R\$28.550,69, correspondente à 6,35%; Luiz Roberto Marques - R\$11.864,20, correspondente

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 9415186.

MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20  
VERSO

correspondente à 2,67%; Madalena Marciano Martin - R\$35.398,60, correspondente à 7,90%; Madalena Marciano Martin - R\$3.804,72, correspondente à 0,85%; Maria Aparecida Amedor - R\$2.837,68, correspondente à 0,83%; Maria Aparecida de Costa de Souza - R\$9.927,07, correspondente à 2,21%; Maria Aparecida Marciano - R\$35.394,59, correspondente à 7,90%; Maria Aparecida Marciano - R\$3.804,72, correspondente à 0,85%; Maria Leopoldina - Dos Reis Albino - R\$14.555,41, correspondente à 3,25%; Maria Margarati - Marques de Alvaranga - R\$9.741,39, correspondente à 2,17%; Maria Sebastiana Martins Marques - R\$4.963,53, correspondente à 1,11%; Mária Domingos de Palva - R\$13.071,77, correspondente à 2,91%; Nestor Gomes - R\$13.033,77, correspondente à 2,91%; Osair de Costa - R\$3.828,19, correspondente à 0,85%; Paulina Aparecida Marciano de Souza - R\$16.423,26, correspondente à 3,66%; Paulina Aparecida Marciano de Souza - R\$3.804,71, correspondente à 0,85%; Pedro Carlos Martins - R\$11.552,47, correspondente à 2,58%; Pedro Nivaldo de Ávila - R\$10.920,41, correspondente à 2,44%; Sebastião Aparecido Marciano - R\$3.804,71, correspondente à 0,85%; Silena de Fátima Conceição Consolini - R\$2.037,69, correspondente à 0,63%; Vanilde Donizetti Vieira Gonçalves - R\$12.776,34, correspondente à 2,85%.  
D-Oficial de Registro de Imóveis: *[Assinatura]*

parte 8 - nº de ordem 517

- AV-90-9.380 : - Mococa, 19 de abril de 2.005.  
Proceda-se esta averbação, à vista do Mandado expedido pelo Juízo da Direção de 2ª Vara desta comarca, datado de 15 de abril de 2.005, extraído dos autos nº1.162/98, pelo qual foi determinado o cancelamento da penhora a que se refere a R-86, a D-Oficial de Registro de Imóveis: *[Assinatura]*

partido - nº de ordem 897

- R-91-9.380 : - Mococa, 25 de abril de 2.005.  
Por escritura pública lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto-SP, livro nº 274, às fls.351, em data de 22 de dezembro de 2.003, os proprietários qualificados no R-89, venderam a MARCOS DO AMARAL MESQUITA, engenheiro, R.G. nº 7.510.517-SP e CPF nº 050.575.488/67, a sua mulher MARIA OLÍVIA ROXO NOBRE DO AMARAL MESQUITA, pedagoga, R.G. nº 9.379.123-SP e CPF nº 084.507.438/82, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº46.515/77, residentes e domiciliados na Rua Natal Marli, nº303, Jardim Lubiano, em São José do Rio Preto-SP, o imóvel pelo valor de R\$448.193,07.  
D-Oficial de Registro de Imóveis: *[Assinatura]*



MATRÍCULA  
**9.380**

FOLHA  
**20**

**Oficial de Registro de Imóveis**

MOCOCA

LIVRO Nº 2 - AV REGISTRO GERAL

**R-92-9.380** : - Mococa, 29 de março de 2.011. .

Por escritura pública lavrada pela 12ª Tabelião de Notas - da São Paulo, livro nº 2.813, de fls.37, em data de 19 de janeiro de 2.011, Marcos do Amaral Mesquita e sua mulher Marie Olívia Roxo Nobre do Amaral Mesquita, já qualificados, ora em hipoteca de primeira, única e especial para, sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, - no BANCO ITAU UNIBAN S/A, instituição financeira privada, com sede na cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.400, inscrita no CNPJ sob o nº 17.296.092/0001-30, para garantia de dívida no valor de . . . R\$38.000.000,00, a ser paga em única parcela com vencimento em 19 de junho de 2.011, juros à taxa de 100% do CDI composta com a taxa fixa de 7,000000% ao ano, equivalente a 0,565415% ao mês. - O Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Augusto Rosset*

---

**AV-91-9.380** : - Mococa, 01 de setembro de 2011.

Recebe-se esta averbação, à vista do instrumento particular datado de 03 de agosto de 2011 pelo qual o Banco credor autorizou e proceder ao cancelamento da hipoteca a que se refere o **R-92**. - O Oficial de Registro de Imóveis: *Luiz Augusto Rosset*

---

**R-94-9.380** : - Mococa, 13 de agosto de 2.012.

Por escritura pública lavrada pela 12ª Tabelião de Notas - da São Paulo, Capital, livro nº 3.027, de fls.317, em data de 02 de agosto de 2.012, o devedor JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, R.G. nº 2.582.306-58 e CPF nº 014.859.118-34, residente e domiciliado na Fazenda (Siqueira) e os outorgantes fiduciários JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER, qualificado acima, e sua mulher MARIANFRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLANES WHITAKER, de fazenda do Ier, R.G. nº 2.981.295-58 e CPF nº 719.826.468-19, casada no regime de comunhão de bens, antes da vigência de lei nº 9.515/97; e - MARCOS DO AMARAL MESQUITA e sua mulher MARIA OLÍVIA ROXO NOBRE DO AMARAL MESQUITA, já qualificados, ora em alienação fiduciária no BANCO ITAU - BRASIL S/A, com sede na Capital do Estado, inscrita no CNPJ sob o nº 17.296.092/0001-30, o imóvel desta matrícula, para garantia de dívida no valor de R\$2.000.000,00, incluído nos M-2.954, do livro 2-Nº20-20.654, do livro 28-3 e M-21.654, do livro 2-G-3, com vencimento final para 28 de março de 2.013, em 09 parcelas, sendo a primeira com vencimento em 30-06-2.012, juros pré-fixados de 19,20% ao ano, capitalizados diariamente e acumulados de forma exponencial "pro rate temporis", com base no

continua no verso

MATRÍCULA  
9.380

POLÍCIA  
20

VERSO

de 30 dias, juros moratórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor principal mais juros e multa convencional irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo devedor. = O Oficial de Registro:

*Luiz Sérgio Basso*

**R-95-9.380** - Mocóca, 13 de agosto de 2.012.

Por escritura pública lavrada pela 12ª Tabelião de Notas de São Paulo, em data de 02 de agosto de 2.012, o devedor **JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER**, e os autôrrentes fiduciários **JOÃO GUILHERME DE FIGUEIREDO WHITAKER** e sua mulher **MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER**, e **MARCOS DO AMARAL MESQUITA** e sua mulher **MARIA OLÍVIA ROCHA NOBRE DO AMARAL MESQUITA**, já qualificados, darão em alienação fiduciária ao **BANCO ABC BRASIL S/A**, já qualificado, o imóvel desta matrícula, para garantia de dívida no valor de **R\$30.000.000,00** (trinta milhões de R-2.954, do livro 3-M, M-20.454, do livro 2-A-3 e M-21.664, do livro 2-C-3, referente a Cédula de Crédito Bancário nº1877711, a ser paga em parcela única no dia 17 de agosto de 2.012, juros pré-fixados de 19,20% ao ano, capitalizados diariamente e calculados na forma exponencial - "para esta temporária", com base em mês de 30 dias, juros moratórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal mais juros) e multa convencional irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo devedor. O Oficial de Registro:

*Luiz Sérgio Basso*

**R-96-9.380** - Mocóca, 05 de setembro de 2.012.

Procede-se esta averbação, à vista de escritura pública de aditamento, lavrada pela 12ª Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº 3.041, às fls.131, em data de 28 de agosto de 2.012, para o fim de ficar constando que as partes contratantes, já qualificadas, editaram a escritura de alienação fiduciária de 02 de agosto de 2.012, e que se refere a R-95, para coeter por fins alterado o prazo, vencimento final, e a forma de pagamento, passando a vigorar da seguinte forma: o prazo de vencimento fica prorrogado por 363 dias, a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancária, para vencimento em 17 de dezembro de 2.012, em parcela única, na data deste aditamento, será devida o valor de **R\$248.800,00**, referente ao pagamento antecipado dos juros remuneratórios, calculado sobre o valor principal, e em 17 de dezembro de 2.012, o valor de **R\$30.000.000,00**, acrescido de encargos sobre o saldo devedor, ratificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. = O Oficial de Registro:

*Luiz Sérgio Basso*





MATRÍCULA: 9.380  
FOLHA: 20  
VERSO

multa convencional irredutível não compensatória de 2% sobre o saldo de-  
vedor. = O Oficial de Registro: *Luiz Sérgio Pinheiro*

R-100-9.380 : - Mococa, 24 de abril de 2.013.  
Por representação do titular que deu origem ao R-99, fins  
e nesse ratificado para tornar certo tão somente que o vencimento final  
da dívida é em 24 de abril de 2.013, e não conforme constou, = O Oficial  
de Registro: *Luiz Sérgio Pinheiro*

R-101-9.380 : - Mococa, 24 de abril de 2.013.  
Por escritura pública lavrada pelo 12º Tabelião de Notas do  
São Paulo, Capital, Livro nº 9.097, 2ª fls. 357, em data de 25 de feverei-  
ro de 2.013, o devedor JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e os outorgan-  
tes fiduciários JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e sua mulher MARIA -  
FRANCISCA TEREZA SICILIANO VILLARES WHITAKER, ANA MARIA WHITAKER DE SOU-  
ZA DIAS e seu marido FERNANDO CAMARCO DE SOUZA DIAS, MARCOS DO AMARAL -  
MESQUITA e sua mulher MARIA OLÍVIA RIBEIRO DO AMARAL MESQUITA, todos  
já qualificados, dáem em alienação fiduciária ao BANCO ABC BRASIL S/A,  
com sede na Capital do Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek,  
nº 11400, inscrita no CNPJ sob o nº 28.193.667/0001-06, o imóvel descrito -  
matrícula, para garantia de dívida no valor de R\$2.000.000,00, incluído  
das M-2.954, do livro 2-N; M-20.454, do livro 2-A-3 e M-21.664, do livro  
2-G-3, pagável em 8 (oito) parcelas, sendo a primeira com vencimento em  
30-08-2.012 e a última com vencimento em 28 de março de 2.013, juros re-  
muneratórios pré-fixados de 17,20% ao ano, além dos juros moratórios de  
12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal mais juros) e  
multa convencional irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo de-  
vedor. = O Oficial de Registro: *Luiz Sérgio Pinheiro*

R-102-9.380 : - Mococa, 24 de abril de 2.013.  
Pela mesma escritura de 25 de fevereiro de 2.013, o devedor  
JOÃO GUILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e os outorgantes fiduciários JOÃO GU-  
ILHERME FIGUEIREDO WHITAKER e sua mulher MARIA FRANCISCA TEREZA SICILIANO  
VILLARES WHITAKER, ANA MARIA WHITAKER DE SOUZA DIAS, e seu marido FERNAN-  
DO CAMARCO DE SOUZA DIAS, e MARCOS DO AMARAL MESQUITA e sua mulher MARIA  
OLÍVIA RIBEIRO DO AMARAL MESQUITA, todos já qualificados, dáem em  
alienação fiduciária ao BANCO ABC BRASIL S/A, já qualificado, o imóvel -  
desta matrícula, para garantia de dívida no valor de R\$2.945.941,60, in-  
cluído das M-2.954, do livro 2-N, M-20.454, do livro 2-A-3 e M-21.664, =



MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20

**Oficial de Registro de Imóveis**

MOCOCA

LIVRO Nº 1 N

REGISTRO GERAL

de Livro 7-C-3, pagável em parcela única em 26 de abril de 2.013, juros remuneratórios pré-fixados de 19,20% ao ano, além dos juros moratórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor (principal, mais juros), multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo devedor. = O Oficial de Registro: *Luiz Sérgio Cavat*

AV-103-9.380 : - Mococa, 16 de maio de 2.013.

Proceda-se esta averbação, à vista da escritura pública de adiantamento, lavrada pela 12ª Tabelião de Notas do São Paulo, Livro - nº 3.125, de Fls.1V, em data de 30 de abril de 2.013, para o fim de ficar constando que as partes contratantes já qualificadas, editaram a escritura de alienação fiduciária de 25 de fevereiro de 2.013, a qual se refere o R-99, para constar que ficou alterado o prazo, vencimento final, e a forma de pagamento, passando a vigorar de seguinte forma: o prazo de vencimento fica prorrogado para 16 de maio de 2.013, em parcela única, no valor de R\$301891.142,01, acrescidas de encargos sobre o saldo devedor, ratificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. = O Oficial de Registro : -

*Luiz Sérgio Cavat*

AV-104-9.380 : - Mococa, 15 de maio de 2.013.

Pela mesma escritura de 30 de abril de 2.013, é feita nesta averbação, para ficar constando que as partes contratantes, já qualificadas, editaram a escritura de alienação fiduciária de 25 de fevereiro de 2.013, a qual se refere o R-102, para constar que ficou alterado o prazo, vencimento final, e a forma de pagamento, passando a vigorar de seguinte forma: o prazo de vencimento fica prorrogado para 16 de maio de 2.013, em parcela única, no valor de R\$3.035.450,01, acrescidas de encargos sobre o saldo devedor, ratificando as partes contratantes as demais cláusulas constantes da escritura de alienação fiduciária. = O Oficial de Registro: *Luiz Sérgio Cavat*

AV-105-9.380 : - Mococa, 20 de junho de 2.013.

Proceda-se esta averbação, à vista do instrumento particular datado de 17 de maio de 2.013, pelo qual o Banco ABC Brasil S/A, autorizou e proceder com R-99, AV-100, R-101 e R-102, desta matrícula. = O Oficial de Registro: *Luiz Sérgio Cavat*

continua no verso



MATRÍCULA  
9.380

FOLHA  
20  
VERSO

RU-106-9.380 : - Mococa, 21 de novembro de 2.013. .

Por representação do titular que deu origem a RU-105, fica a mesma ratificada, para tornar certo tão somente que o ato a que ela se refere é de "CANCELAMENTOS". = O Oficial de Registro: *Luiz Augusto*

---

*[Faint, mostly illegible text follows, likely a transcription or detailed record of the registration process.]*

---

**Solicitante: Marcos do Amaral Mesquita**

**Proprietário: Marcos do Amaral Mesquita**

**Tipo: Imóvel Urbano**

**Laudo Técnico Nº 20 7072**

**Endereço: Rua dos Bandeirantes, 126 – Vila Pereira da Silva -São José do Rio Pardo – SP.**

---



---



---

**INFORMAÇÕES GERAIS**


---

<b>SOLICITANTE</b>	Marcos do Amaral Mesquita
--------------------	---------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Rua dos Bandeirantes, 126 – Vila Pereira da Silva -São José do Rio Pardo – SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Urbano
<b>Área de Terreno:</b>	288,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Proprietário:</b>	Marcos do Amaral Mesquita
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado – Valor de Liquidação Forçada
<b>Data base:</b>	Dezembro/2019

**CONSIDERAÇÕES**

*1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Matrículas 30.769 do Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de São José do Rio Pardo - SP.*

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

**VM = R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais)**

**VLF = R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais)**

---



---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

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

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

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

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

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

---

---

## PREMISSAS

---

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

### Valor de Mercado

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

Ou seja, corresponde à:

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

### Valor das Edificações

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

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

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

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

---

---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

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

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

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

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



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

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

Fonte: NBR 14653-2

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

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

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

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

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

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

**Valor Calculado: 13% - Laudo Enquadrado em Grau III**

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

**Terreno:**

Item	Área (m <sup>2</sup> )	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)
Terreno	288,00	373,26	107.497,80
		Fator de Comercialização	1,00
<b>Valor de Mercado</b>			<b>107.497,80</b>
<b>Valor de Liquidação Forçada</b>		0,65	<b>69.873,57</b>

**HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS**

Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	419,00	165.000,00	-	354,42	1,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	354,42
2	0,90	600,00	220.000,00	-	330,00	1,00	0,990	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	326,70
3	0,90	302,50	90.000,00	-	267,77	1,00	0,980	1,00	1,11	1,00	1,00	1,09	292,17
4	0,90	488,80	300.000,00	-	552,37	1,00	0,990	1,00	0,83	1,00	1,00	0,82	454,79
5	0,90	312,30	159.000,00	-	458,21	1,00	0,956	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	438,21

**Tratamento Estatístico**

Nº Elementos: 5	Nº Elementos Saneados: 5	Valor do Imóvel
Somatório 1.866,32	Soma Saneada: 1.866,28	Terreno 288,00
Média: 373,26	Média Saneada: 373,26	Unitário Homogeneizado: 373,26
Limite Inferior: 261,29	<b>Desvio Padrão: 70,65</b>	Unitário Adotado: 373,26
Limite Superior: 485,24	t. student 1,5332	<b>R\$</b>
	Intervalo de Confiabilidade Inferior 324,81 -13%	Valor do Terreno: <b>107.497,80</b>
	Intervalo de Confiabilidade Superior 421,70 13%	
		<b>Valor de Mercado</b>
		<b>R\$ 107.500,00</b>



**Terreno, Edificações e Benfeitorias:**

Cod.	Item	Descrição	Área m²	R <sub>0</sub> N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
		<b>Terreno</b>	<b>288,00</b>			<b>373,26</b>									<b>107.497,80</b>	<b>107.497,80</b>
		<b>Edificações</b>														
CSMe	1	Edificação	88,00	1.432,92	1,056	1.513,16	25,00	70,00	45,00	36%	C	0,736	0,789	1.193,58	133.158,39	105.035,34
		<b>Total Edificações</b>	<b>88,00</b>												<b>133.158,39</b>	<b>105.035,34</b>
		<b>Total Custos</b>													240.656,19	212.533,13
		<b>Valor de Mercado</b>												<b>Fator de Comercialização</b>	1,00	<b>212.533,13</b>
		<b>Valor de Liquidação Forçada</b>												<b>Fator Desagio Liquidez</b>	0,65	<b>138.146,54</b>

---

**CONCLUSÃO**

---

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

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais)****VLF = R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito 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/lote-terreno-sao-jose-do-rio-pardo-419m2-venda-RS165000-id-2469651676/?\\_vt=rnk\\_gz:rescore\\_default](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-jose-do-rio-pardo-419m2-venda-RS165000-id-2469651676/?_vt=rnk_gz:rescore_default)

419m<sup>2</sup> - R\$ 165.000

Yani Netimóveis - (61) 99696-9090 (61) 99961-8216



Comp2 [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-jose-do-rio-pardo-600m2-venda-RS220000-id-2457673582/?\\_vt=rnk\\_gz:rescore\\_default](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-jose-do-rio-pardo-600m2-venda-RS220000-id-2457673582/?_vt=rnk_gz:rescore_default)

600m<sup>2</sup> - R\$ 220.000

HSM IMOVEIS LTDA - ME - (11) 4330-0101



Comp3 <http://www.malcaimobiliaria.com.br/imovel/Sao-Jose-do-Rio-Pardo/Terrenos-Padrao/Alto-da-Serra-83921>

**302.50m** - R\$ 90.000,00 Malca imobiliaria (19)3682-7999



Comp4 <http://www.malcaimobiliaria.com.br/imovel/Sao-Jose-do-Rio-Pardo/Terrenos-Padrao/Santo-Antonio-95921>

**488.80m** - R\$ 300.000,00

Malca imobiliaria (19)3682-7999



Comp 5 <http://www.malcaimobiliaria.com.br/imovel/Sao-Jose-do-Rio-Pardo/Terrenos-Padraz/Jardim-Santa-Tereza-80921>

**312.30m** - R\$ 159.000,00

Malca imobiliaria (19)3682-7999



**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



MATRÍCULA

30.769

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Prot.: 117.046 - 29/09/2008

REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. 9 de Julho N.º 40 - Fone: (19) 3808-3884  
CEP 13720-000 - São José do Rio Pardo-SP  
CNPJ 51.311.868/001-41

**IMÓVEL:** UMA GARAGEM, com a área de 81,68 metros quadrados, situada com frente para a Rua dos Bandeirantes, nº 126, na Vila Pereira da Silva, nesta cidade, circunscrição e Coarcará de São José do Rio Pardo, com o seu respectivo terreno, identificado com a letra "X", formado pela anexação de outros dois, sem quaisquer características especiais, com a área de 288,00 metros quadrados, localizado dentro do seguinte perímetro e confrontações: "tem início no alinhamento predial da Rua dos Bandeirantes, na divisa de confrontação com Odete de Campos Pereira da Silva e Arlindo Pereira da Silva (casa nº 116, da Rua dos Bandeirantes); daí, segue, com frente para a referida rua, com o azimute de 187º 43' 44" - 16,72 metros; daí, à direita, confronta com o Instituto da Santíssima Virgem Maria (prédio nº 1.037, da Rua dos Expedicionários), com o azimute de 284º 29' 33" - 18,56 metros; daí, à direita, confronta com Maria Carmem Rodrigues Patrocínio; Josefa Aparecida Garcia Patrocínio; Osmar Rodrigues Patrocínio; Marinês Rodrigues Patrocínio; Clarice Rodrigues Patrocínio de Souza e seu marido, Sebastião Moreira de Souza; Moacir Rodrigues Patrocínio e sua esposa, Maria Aparecida Barboza Patrocínio; Mary Cristina Patrocínio Calsoni e seu marido, Edson Luis Calsoni; Rogério Rodrigues Patrocínio e sua esposa, Sônia Maria Marques Patrocínio; e, Carmem Cecília Patrocínio Bernar e seu marido, Aparecido Donizete Bernar, com o azimute de 08º 17' 58" - 14,64 metros; daí, à direita, até o ponto inicial, confrontando com Odete de Campos Pereira da Silva e Arlindo Pereira da Silva (casa nº 116, da Rua dos Bandeirantes), com o azimute de 98º 03' 50" - 18,29 metros, fechando, assim, o perímetro".

**CADASTRO MUNICIPAL:** nº 10.030.

**PROPRIETÁRIO:** MARCOS DO AMARAL MESQUITA, RG nº 7.510.517-SSP-SP e CPF. nº 050.375.488-67, brasileiro, engenheiro, casado com Maria Olívia Roxo Nobre do Amaral Mesquita, RG. nº 9.379.123-SSP-SP e CPF. nº 084.502.438-82, brasileira, pedagoga, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Natal Merli, nº 303, Jardim Luciana, nesta cidade.

**REGISTROS ANTERIORES:** a.) nº 05, datado de 22 de outubro de 2008, da matrícula nº 10.446-L92, Registro Geral - (Venda e Compra); e, b.) nº 08, datado de 22 de outubro de 2008, da matrícula nº 11.303-L92, Registro Geral - (Venda e Compra).  
Emolumentos: "Nihil".

São José do Rio Pardo, 22/10/2008. EU, *Ricardo Picchi*  
(Ricardo Picchi), **OFICIAL**, conferi e subscrevi.



Segunda Via de Tributos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO (IPTU)

IPTU (I.T.U.)	Unidade Cadastral	Parcela
	10010	2000
Proprietário		Cônjuge(a) do(a)
MARCOS JOHANNES MESQUITA		
Endereço do Imóvel		
Rua DOS DAMASCENOS, 136-VILA PEREIRA		

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (IPTU 2020)				PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (IPTU 2020)			
Unidade	Parcela	Registro	Valor	Unidade de Pagamento	Parcela de Pagamento	Parcela	Valor
10010	10000	1145060		Pagamento em instâncias consecutivas		Parcelado	01/10
Forma de Pagamento	Parcelado	01/10	17/05/2020	Parcelas	Parcelado	Parcelas	12/02/2020
Valor do IPTU			383,03	Parcelas	Parcelado	Parcelas	383,03
Valor do IPTU			383,03	Parcelas	Parcelado	Parcelas	383,03
Valor do IPTU			383,03	Parcelas	Parcelado	Parcelas	383,03
Valor do IPTU			383,03	Parcelas	Parcelado	Parcelas	383,03

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (IPTU 2020)				PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (IPTU 2020)			
Unidade	Parcela	Registro	Valor	Unidade de Pagamento	Parcela de Pagamento	Parcela	Valor
10010	10000	1145060		Pagamento em instâncias consecutivas		Parcelado	01/10
Forma de Pagamento	Parcelado	01/10	16/05/2020	Parcelas	Parcelado	Parcelas	16/05/2020
Valor do IPTU			404,31	Parcelas	Parcelado	Parcelas	404,31
Valor do IPTU			404,31	Parcelas	Parcelado	Parcelas	404,31
Valor do IPTU			404,31	Parcelas	Parcelado	Parcelas	404,31
Valor do IPTU			404,31	Parcelas	Parcelado	Parcelas	404,31

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (IPTU 2020)				PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (IPTU 2020)			
Unidade	Parcela	Registro	Valor	Unidade de Pagamento	Parcela de Pagamento	Parcela	Valor
10010	10000	1145060		Pagamento em instâncias consecutivas		Parcelado	01/10
Forma de Pagamento	Parcelado	01/10	15/05/2020	Parcelas	Parcelado	Parcelas	15/05/2020
Valor do IPTU			42,56	Parcelas	Parcelado	Parcelas	42,56
Valor do IPTU			42,56	Parcelas	Parcelado	Parcelas	42,56
Valor do IPTU			42,56	Parcelas	Parcelado	Parcelas	42,56
Valor do IPTU			42,56	Parcelas	Parcelado	Parcelas	42,56

---

**Solicitante: Marcos do Amaral Mesquita**

**Proprietário: Marcos do Amaral Mesquita**

**Tipo: Imóvel Urbano**

**Laudo Técnico Nº 20 7073**

**Endereço: Rua Natal Merli, 303 – Jd. Luciana -São José do Rio Pardo – SP.**

---





---



---

**INFORMAÇÕES GERAIS**


---

<b>SOLICITANTE</b>	Marcos do Amaral Mesquita
--------------------	---------------------------

**OBJETO DA AVALIAÇÃO**

<b>Endereço:</b>	Rua Natal Merli, 303 – Jd. Luciana -São José do Rio Pardo – SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Urbano
<b>Área de Terreno:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída</b>	396,38 m <sup>2</sup>
<b>Proprietário:</b>	Marcos do Amaral Mesquita
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado – Valor de Liquidação Forçada
<b>Data base:</b>	Dezembro/2019

**CONSIDERAÇÕES**

*1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Matrículas 27.204 do Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de São José do Rio Pardo - SP.*

**VALORES APURADOS**

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

**VM = R\$ 784.000,00 (setecentos e oitenta e quatro mil reais)**

**VLF = R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)**

---



---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

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

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

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

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

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

---

---

## PREMISSAS

---

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

### Valor de Mercado

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

Ou seja, corresponde à:

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

### Valor das Edificações

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

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

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

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

---

---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

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

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

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

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

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

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

Fonte: NBR 14653-2

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

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

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

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



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

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

**Valor Calculado: 13% - Laudo Enquadrado em Grau III**

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

**Terreno:**

Item	Área (m <sup>2</sup> )	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)
Terreno	900,00	367,81	331.032,88
		Fator de Comercialização	1,00
<b>Valor de Mercado</b>			<b>331.032,88</b>
<b>Valor de Liquidação Forçada</b>		0,65	<b>215.171,37</b>

**HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS**

Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benefitorias (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	419,00	165.000,00	-	354,42	1,00	0,970	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	343,78
2	0,90	600,00	220.000,00	-	330,00	1,00	0,960	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	316,80
3	0,90	302,50	90.000,00	-	267,77	1,00	0,980	1,00	1,11	1,00	1,00	1,09	292,17
4	0,90	488,80	300.000,00	-	552,37	1,00	0,950	1,00	0,83	1,00	1,00	0,78	432,69
5	0,90	312,30	159.000,00	-	458,21	1,00	0,990	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	453,63

Tratamento Estatístico			
Nº	Nº Elementos Saneados: 5		Valor do Imóvel
Elementos: 5	Soma Saneada: 1.839,07		Terreno 900,00
Somatório 1.839,12	Média Saneada: 367,81		Unitário Homogeneizado: 367,81
Média: 367,82	<b>Desvio Padrão: 71,55</b>		Unitário Adotado: 367,81
Limite Inferior: 257,48			<b>R\$</b>
Limite Superior: 478,17			Valor do Terreno: <b>331.032,88</b>
	t. student 1,5332		
	Intervalo de Confiabilidade Inferior 318,76 -13%		<b>Valor de Mercado</b>
	Intervalo de Confiabilidade Superior 416,87 13%		<b>R\$ 331.030,00</b>

**Terreno, Edificações e Benfeitorias:**

Cod.	Item	Descrição	Área m²	RaN	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
		<b>Terreno</b>	<b>900,00</b>			<b>367,81</b>									<b>331.032,88</b>	<b>331.032,88</b>
		<b>Edificações</b>														
CSMe	1	Edificação	396,38	1.432,92	1,056	1.513,16	25,00	70,00	45,00	36%	D	0,694	0,755	1.142,74	599.787,76	452.959,71
		<b>Total Edificações</b>	<b>396,38</b>												<b>599.787,76</b>	<b>452.959,71</b>
		<b>Total Custos</b>													930.820,63	783.992,59
		<b>Valor de Mercado</b>												<b>Fator de Comercialização</b>	<b>1,00</b>	<b>783.992,59</b>
		<b>Valor de Liquidação Forçada</b>												<b>Fator Desagio Liquidez</b>	<b>0,65</b>	<b>509.595,18</b>

---

**CONCLUSÃO**

---

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

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 784.000,00 (setecentos e oitenta e quatro mil reais)****VLF = R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez 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/lote-terreno-sao-jose-do-rio-pardo-419m2-venda-RS165000-id-2469651676/?\\_vt=rnk\\_gz:rescore\\_default](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-jose-do-rio-pardo-419m2-venda-RS165000-id-2469651676/?_vt=rnk_gz:rescore_default)

419m<sup>2</sup> - R\$ 165.000

Yani Netimóveis - (61) 99696-9090 (61) 99961-8216



Comp2 [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-jose-do-rio-pardo-600m2-venda-RS220000-id-2457673582/?\\_vt=rnk\\_gz:rescore\\_default](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-jose-do-rio-pardo-600m2-venda-RS220000-id-2457673582/?_vt=rnk_gz:rescore_default)

600m<sup>2</sup> - R\$ 220.000

HSM IMOVEIS LTDA - ME - (11) 4330-0101



Comp3 <http://www.malcaimobiliaria.com.br/imovel/Sao-Jose-do-Rio-Pardo/Terrenos-Padrao/Alto-da-Serra-83921>

**302.50m** - R\$ 90.000,00 Malca imobiliaria (19)3682-7999



Comp4 <http://www.malcaimobiliaria.com.br/imovel/Sao-Jose-do-Rio-Pardo/Terrenos-Padrao/Santo-Antonio-95921>

**488.80m** - R\$ 300.000,00

Malca imobiliaria (19)3682-7999





Comp 5 <http://www.malcaimobiliaria.com.br/imovel/Sao-Jose-do-Rio-Pardo/Terrenos-Padraz/Jardim-Santa-Tereza-80921>

**312.30m** - R\$ 159.000,00

Malca imobiliaria (19)3682-7999





**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

MATRÍCULA

27.204

LIVRO N. 2

REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

PROT.:- 94.116 - 22/08/2003

**IMÓVEL:** LIMA CASA DE MORADA, com 394,38 metros quadrados de construção, situada com frente para a Rua Natal Nerli, nº 303, "Jardim Luciana", nesta cidade, circunscrição e comarca de São José do Rio Pardo, com seu respectivo terreno, identificado com a letra "X", formado pela anulação de outros dois, sendo um caracterizado com a letra A, que foi constituído pela fusão dos lotes 20 e 21, da quadra "E"; e, o outro, sob nº 22, da quadra "E", com a área de 900,00 metros quadrados, ou seja, medindo 34,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 25,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a mencionada via pública, pelo lado direito com o lote 19, pelo lado esquerdo com o lote 23 e pelos fundos com a Fábrica da Igreja Matriz de São José.

**CADASTRO MUNICIPAL:** nº 10.426.

**PROPRIETÁRIO:** MARCOS DO AMARAL MESQUITA, RG. nº 7.510.517-SSP-SP. e CPF. nº 050.075.488/67, engenheiro, casado com Maria Diívia Rosa Nobre do Amaral Mesquita, RG. nº 9.379.123-SSP-SP. e CPF. nº 094.502.438/82, pedagoga, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.513/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Campos Salles, nº 1152, apartamento 32, nesta cidade.

**REGISTROS ANTERIORES:** nºs 02 e 06, datados de 28 de dezembro de 2001 e 27 de novembro de 2001, das matrículas nºs 13.714 e 18.564-192, Registro Geral, respectivamente. Custas, Emolumentos e Contribuições "Município" São José do Rio Pardo, 10/09/2003. - EU, *Ricardo Picchi* (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.

Av.01.-27.204 - PROT.:- 94.117 - 22/08/2003. - **AMPLIACAO** - Conforme elementos constantes em requerimento, devidamente datado e assinado, com firma reconhecida pelo Registro Civil desta cidade; em Certidão, expedida aos 14 de agosto de 2003, pela Prefeitura Municipal local; e, em Certidão Negativa de Débito - CND, sob nº 013052003-21035090, expedida aos 25 de junho de 2003, via internet, pelo INSS, agência desta cidade, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia, é este para ficar constando que a casa de morada, citada na abertura desta matrícula, que é constituída de dois pavimentos, sofreu sua primeira **AMPLIACAO**, em 63,64 metros quadrados, perfazendo hoje, uma área total de 460,02 metros quadrados, conforme projeto número cento e seis, aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade, aos 14 de abril de 2003, estimada, dita ampliação, para efeitos fiscais, em R\$ 47.200,00. - OFICIAL

vida-verde

MATRÍCULA  
27.204

= R\$ 103,26; ESTADO = R\$ 29,35; CARTEIRA = R\$ 21,74; REG.CIVIL = R\$ 3,44; TRIB.JUSTICA = R\$ 5,83. São José do Rio Pardo, 10/07/2003.- EU, *Ricardo Picchi* (Ricardo Picchi), OFICIAL, conferi e subscrevi.-

R.02.- 27.204.- PROT.- 101.197.- 26/04/2005- **HIPOTECA** - Os proprietários já qualificados, Marcos do Amaral Mesquita e sua mulher, Maria Olívia Roxo Nobre do Amaral Mesquita, deram o imóvel objeto desta matrícula, em Hipoteca Cedular ao **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO**, agência desta cidade, para garantia de uma dívida de R\$ 60.000,00 a juros à taxa pré-fixada de 8,75% ao ano, calculados diariamente, pela fração "pro-rata", considerando-se o ano civil de 365 dias, sobre os saldos devedores e exigidos por pagamento, juntamente com as prestações do principal, proporcionalmente aos valores nominais de cada uma, nas amortizações e na liquidação da dívida, tendo como prazo de pagamento esta cidade, com vencimento para 11 de junho de 2007, tudo conforme **CADULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECARÍIA**, (nº 0118001.2005.0029282), passada nesta cidade, aos 25 de abril de 2005 e registrada nesta data, sob o nº **24.081-103-AUXILIAR**, OFICIAL= R\$ 10,74; ESTADO = R\$ 31,47; CARTEIRA = R\$ 25,31; REG.CIVIL = R\$ 5,83; TRIB.JUSTICA = R\$ 5,83.- São José do Rio Pardo, 27/04/2005.- EU, *Ana Maria Casagrande Blandino*, **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

R.03.- 27.204.- PROT.- 101.610.- 31/05/2005- **HIPOTECA** - Os proprietários já qualificados, Marcos do Amaral Mesquita e sua mulher, Maria Olívia Roxo Nobre do Amaral Mesquita, deram o imóvel objeto desta matrícula, em Hipoteca Cedular ao **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO**, agência desta cidade, para garantia de uma dívida de R\$ 60.000,00 a juros à taxa pré-fixada de 8,75% ao ano, calculados diariamente, pela fração "pro-rata", considerando-se o ano civil de 365 dias, sobre os saldos devedores e exigidos por pagamento, juntamente com as prestações do principal, proporcionalmente aos valores nominais de cada uma, nas amortizações e na liquidação da dívida, tendo como prazo de pagamento esta cidade, com vencimento para 11 de julho de 2007 (em duas parcelas anuais, vencíveis em 11/07/2006 e 11/07/2007), tudo conforme **CADULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECARÍIA**, (nº 0118001.2005.0055144), passada nesta cidade, aos 25 de maio de 2005 e registrada nesta data, sob

**OBS:** Cont. fls. 02



MATRÍCULA


27.204

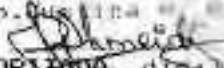
LIVRO N. 2

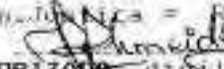
REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO JOSÉ DO RIO PARDO  
REGISTRO GERAL

Pla. 02

o nº **24.949-03-AUXILIAR**. OFICIAL = R\$ 110,74; ESTADO = R\$ 31,47; CARTEIRA = R\$ 23,31; REG.CIVIL = R\$ 5,83; TRIB. JUSTIÇA = R\$ 5,83. - São José do Rio Pardo, 01/06/2005.- EU,  (Ana Maria Casagrande Blandino), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.-

**Av.04. - 27.204. - P001. - 141.190. - 17/09/2012. - CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme elementos constantes em Memorando, expedido pelo Banco HSBC Bank Brasil S.A - Banco Múltiplo, agência de Curitiba/PR, datado de 18 de setembro de 2012, devidamente assinado, com tiras reconhecidas pelo 9º Tabelião de Notas da mesma cidade, e esta para ficar constando a **quitação** da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº **02**, nesta matrícula, referente ao registro nº **24.881** do Livro 3-Auxiliar, ficando, desta forma, **CANCELADA** a hipoteca citada no aludido registro. Valor para efeito de cálculo de emolumentos: R\$ 63.187,96. Nada mais. Oficial = R\$ 33,15; Estado = R\$ 9,42; Carteira = R\$ 6,90; Reg.Civil = R\$ 1,74; e Trib.Juizica = R\$ 1,74. São José do Rio Pardo, 18/09/2012. EU,  (Muraci Ananias e Almeida), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.

**Av.05. - 27.204. - P001. - 141.191. - 17/09/2012. - CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme elementos constantes em Memorando, expedido pelo Banco HSBC Bank Brasil S.A - Banco Múltiplo, agência de Curitiba/PR, datado de 11 de agosto de 2012, devidamente assinado, com tiras reconhecidas pelo 9º Tabelião de Notas da mesma cidade, e esta para ficar constando a **quitação** da dívida a que se refere a hipoteca registrada sob nº **03**, nesta matrícula, referente ao registro nº **24.949** do Livro 3-Auxiliar, ficando, desta forma, **CANCELADA** a hipoteca citada no aludido registro. Valor para efeito de cálculo de emolumentos: R\$ 63.187,96. Nada mais. Oficial = R\$ 33,15; Estado = R\$ 9,42; Carteira = R\$ 6,90; Reg.Civil = R\$ 1,74; e Trib.Juizica = R\$ 1,74. São José do Rio Pardo, 18/09/2012. EU,  (Muraci Ananias e Almeida), **ESCREVENTE AUTORIZADA**, digitei, conferi e subscrevi.





Segunda Via de Tributos

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

IMPOSTO RURAL (RURBAL) (RUBAL) (IPTU)

(IPTU) (RUBAL)	Unidade Federal <b>1900</b>	Categoria <b>200</b>
Proprietário <b>MARCOS JOZAMARA MESQUITA</b>		Condição de IPTU
Endereço do imóvel <b>Rua NATAL BERLI Nº1 - JARDIM LUCIANA</b>		

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (IPTU 2020)				PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (IPTU 2020)				
Unidade	Identificador	Registro	Unidade	Forma de Pagamento	Parcela	Forma de Pagamento	Parcela	
10428	10428	1150020	10428	Parcelado	0700	Parcelado	0700	
Forma de Pagamento Parcelado			Forma de Pagamento Parcelado			Forma de Pagamento Parcelado		
Valor do IPTU			Valor do IPTU			Valor do IPTU		
RUBAL			RUBAL			RUBAL		
Valor Cobrado			Valor Cobrado			Valor Cobrado		
Aceitação do/da contribuinte(s)				Aceitação do/da contribuinte(s)				

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (IPTU 2020)				PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (IPTU 2020)				
Unidade	Identificador	Registro	Unidade	Forma de Pagamento	Parcela	Forma de Pagamento	Parcela	
10428	10428	1150020	10428	Parcelado	0700	Parcelado	0700	
Forma de Pagamento Parcelado			Forma de Pagamento Parcelado			Forma de Pagamento Parcelado		
Valor do IPTU			Valor do IPTU			Valor do IPTU		
RUBAL			RUBAL			RUBAL		
Valor Cobrado			Valor Cobrado			Valor Cobrado		
Aceitação do/da contribuinte(s)				Aceitação do/da contribuinte(s)				

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (IPTU 2020)				PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (IPTU 2020)				
Unidade	Identificador	Registro	Unidade	Forma de Pagamento	Parcela	Forma de Pagamento	Parcela	
10428	10428	1150020	10428	Parcelado	0700	Parcelado	0700	
Forma de Pagamento Parcelado			Forma de Pagamento Parcelado			Forma de Pagamento Parcelado		
Valor do IPTU			Valor do IPTU			Valor do IPTU		
RUBAL			RUBAL			RUBAL		
Valor Cobrado			Valor Cobrado			Valor Cobrado		
Aceitação do/da contribuinte(s)				Aceitação do/da contribuinte(s)				

---

**Solicitante: Marcos do Amaral Mesquita**

**Proprietário: Marcos do Amaral Mesquita**

**Tipo: Imóvel Urbano**

**Laudo Técnico Nº 20 7074**

**Endereço: Rua Horácio Berlinck, 504 – Butantã – São Paulo – SP.**

---



---



---

## INFORMAÇÕES GERAIS

---

<b>SOLICITANTE</b>	Marcos do Amaral Mesquita
--------------------	---------------------------

## OBJETO DA AVALIAÇÃO

<b>Endereço:</b>	Rua Horácio Berlinck, 504 – Butantã – São Paulo – SP.
<b>Tipo:</b>	Imóvel
<b>Uso:</b>	Urbano
<b>Área de Terreno:</b>	466,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Proprietário:</b>	Marcos do Amaral Mesquita
<b>Finalidade:</b>	Avaliação de Mercado – Recuperação Judicial
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado – Valor de Liquidação Forçada
<b>Data base:</b>	Dezembro/2019

## CONSIDERAÇÕES

*1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 108432 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.*

## VALORES APURADOS

### VALOR DE MERCADO – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**VM = R\$ 2.335.000,00 (dois milhões, trezentos e trinta e cinco mil reais)**

**VLF = R\$ 1.520.000,00 (um milhão, quinhentos e vinte mil reais)**

---

---

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

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

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

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

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

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

---



---

## PREMISSAS

---

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

### Valor de Mercado

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

Ou seja, corresponde à:

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

### Valor das Edificações

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

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

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

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

---

---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

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

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

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

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

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

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

Fonte: NBR 14653-2

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

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

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

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

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

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

**Valor Calculado: 11% - Laudo Enquadrado em Grau III**

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

**Terreno:**

Item	Área (m <sup>2</sup> )	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)
<b>Terreno</b>	<b>466,00</b>	<b>4.149,42</b>	<b>1.933.631,46</b>
		Fator de Comercialização	1,00
<b>Valor de Mercado</b>			<b>1.933.631,46</b>
<b>Valor de Liquidação Forçada</b>		0,65	<b>1.256.860,45</b>



**HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS**

Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	450,00	1.600.000,00	-	3.200,00	1,00	1,000	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	3.368,42
2	0,90	418,00	1.980.000,00	-	4.263,16	1,00	0,990	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	4.220,53
3	0,90	600,00	3.800.000,00	-	5.700,00	1,00	0,980	1,00	0,91	1,00	1,00	0,89	5.067,82
4	0,90	577,00	3.200.000,00	-	4.991,33	1,00	0,990	1,00	0,91	1,00	1,00	0,90	4.487,66
5	0,90	480,00	1.800.000,00	-	3.375,00	1,00	0,956	1,00	1,11	1,00	1,00	1,07	3.602,69

Tratamento Estatístico			
Nº Elementos: 5		Nº Elementos Saneados: 5	Valor do Imóvel
Somatório 20.747,16		Soma Saneada: 20.747,12	Terreno 466,00
Média: 4.149,43		Média Saneada: 4.149,42	Unitário Homogeneizado: 4.149,42
Limite Inferior: 2.904,60		<b>Desvio Padrão: 684,07</b>	Unitário Adotado: 4.149,42
Limite Superior: 5.394,26			<b>R\$</b>
	t. student 1,5332		Valor do Terreno: <b>1.933.631,46</b>
	Intervalo de Confiabilidade Inferior 3.680,38 -11%		<b>Valor de Mercado</b>  <b>R\$ 1.933.630,00</b>
	Intervalo de Confiabilidade Superior 4.618,47 11%		

**Terreno, Edificações e Benfeitorias:**

Cod.	Item	Descrição	Área m²	R <sub>9</sub> N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
	<b>Terreno</b>		<b>466,00</b>			<b>4.149,42</b>									<b>1.933.631,46</b>	<b>1.933.631,46</b>
	<b>Edificações</b>															
<b>CMMe</b>	1	Edificação	250,00	1.432,92	1,386	1.986,03	23,00	70,00	47,00	33%	<sup>c</sup>	0,761	0,809	1.606,30	496.506,78	401.574,68
	<b>Total Edificações</b>		<b>250,00</b>												<b>496.506,78</b>	<b>401.574,68</b>
	<b>Total Custos</b>														2.430.138,24	2.335.206,15
	<b>Valor de Mercado</b>													<b>Fator de Comercialização</b>	<b>1,00</b>	<b>2.335.206,15</b>
	<b>Valor de Liquidez</b>													<b>Fator Desagio Liquidez</b>	<b>0,65</b>	<b>1.517.884,00</b>

---

**CONCLUSÃO**

---

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

**VALORES APURADOS****VALOR DE MERCADO – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****VM = R\$ 2.335.000,00 (dois milhões, trezentos e trinta e cinco mil reais)****VLF = R\$ 1.520.000,00 (um milhão, quinhentos e vinte 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/lote-terreno-butanta-zona-oeste-sao-paulo-450m2-venda-RS1600000-id-2457091021/>

450m<sup>2</sup> - R\$ 1.600.000

Rocca Imóveis Ltda Me - (11) 99450-0500



Comp2 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-butanta-zona-oeste-sao-paulo-418m2-venda-RS1980000-id-85042783/>

418m<sup>2</sup> - R\$ 1.980.000

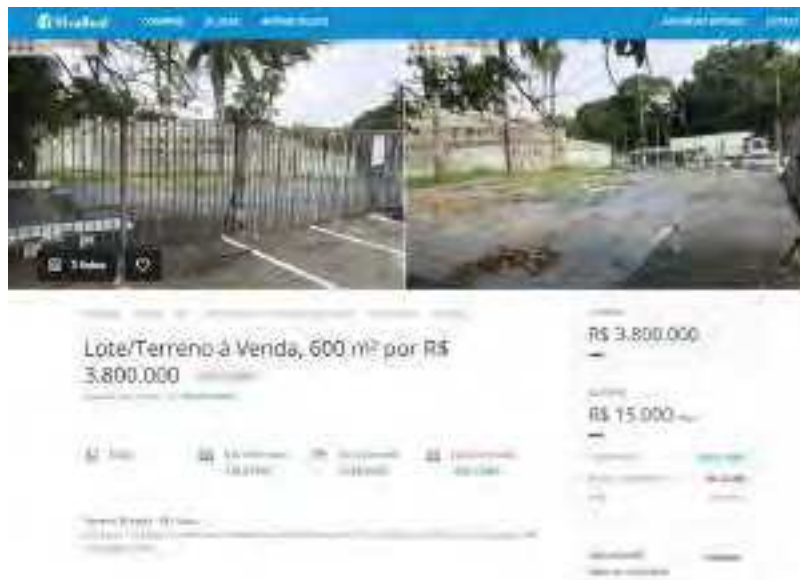
CASA BRANCA ASSESSORIA IMOBILIARIA LTDA - (11) 3599-9180



Comp3 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-butanta-zona-oeste-sao-paulo-600m2-venda-RS3800000-id-2444389300/>

600m<sup>2</sup> - R\$ 3.800.000

Patamar Imobiliária Sociedade Simples Ltda - (11) 2101-0800 (11) 94016-2148



Comp4 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-butanta-zona-oeste-sao-paulo-577m2-venda-RS3200000-id-2469848175/>

577m<sup>2</sup> - R\$ 3.200.000

MF PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA. - (11) 3562-4514 (11) 99938-4584

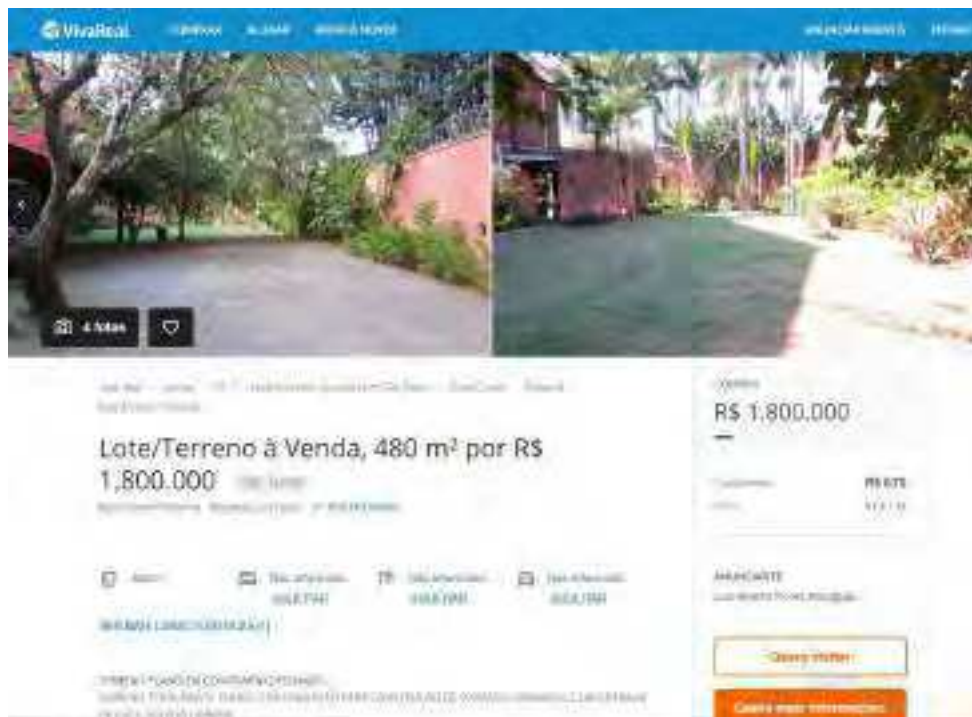




Comp 5 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-butanta-zona-oeste-sao-paulo-480m2-venda-RS1800000-id-2462117217/>

480m<sup>2</sup> - R\$ 1.800.000

LUIZ OU VITÓRIA. 11. 9.9706.7640



**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIM

ITAVO

CARRETO DE MATRÍCULAS

Matrícula  
**108.432**

Voto  
**01**

São Paulo, 17 de julho de 1991



**IMÓVEL:** UM PRÉDIO à RUA PROFESSOR HORÁCIO BERLINCK, nº 534 e o seu respectivo terreno constituído pelo lote 14 da quadra 54, no 13º Subdistrito BUTANTÃ, medindo 12,00m de frente para a referida rua, por 37,14m da frente aos fundos no lado direito de quem olha da rua para o imóvel, confrontando com o lote 15 de Flávio Pinto Cardoso, no lado esquerdo mede - 37,50m e confronta com o lote 13, de Bernardo Bedrikow, e tendo nos fundos a largura de 13,00m, confrontando com o lote 25, de propriedade da Companhia City, encerrando a área - de 456,00m². ( Contribuinte 200.015.0014-5 ).

**PROPRIETÁRIOS:** JULIO FERREIRA GOMES, médico, e s/m, MARIA CECILIA ANDREUCCI PEREIRA GOMES, senhora do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, RGs. 910.245 e 2.835.798 e CPFs. 001.037.808-15 e sob nº 000.622.398-21, respectivamente, residentes e domiciliados - nesta Capital, na Rua Dr. Celso Dano Guimarães, nº 17.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição 53.296 do 10º Cartório de Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,

Sérgio Dias dos Santos

Av.1 em 17 de julho de 1.991

Procede-se esta averbação, à vista da escritura referida no registro seguinte, para constar que o PRÉDIO nº 534 objeto - desta matrícula, atualmente vem sendo lançado pelo nº 504 da Rua PROFESSOR HORÁCIO BERLINCK, conforme prova a certidão nº 96.433/91, expedida pela Prefeitura desta Capital.

( continua no verso )

100.432	01	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
O Escrevente Autorizado,  Sérgio Dias dos Santos		
R. 2 em 17 de julho de 1.991 Por escritura de 29 de maio de 1.991, do 1º Cartório de Notas desta Capital, (LR 2226, Els. 140), os proprietários, já qualificados, transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula por venda feita a MARCOS DO AMARAL MESQUITA, engenheiro, RG nº 7.510.517 e CPF 050.575.488-67, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA OLIVIA ROXO NOBRE DO AMARAL MESQUITA, pedagoga, RG sob nº 9.379.123 e CPF 084.502.430-02, brasileiros, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Padre Manoel Chaves, 44, pelo valor de Cr\$37.000.000,00.		
O Escrevente Autorizado,  Sérgio Dias dos Santos		
Microfilme: Protocolo nº 187.172 - rolo nº 3.336		

17010202

original

**Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:**

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (215x275 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (sem posições).
- Configure a margem de impressão de acordo com a seguinte para 15cm:
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRELINHA - DESTAQUE AQUI".
- Não faça cópia ou recorte a partir do código de barras.



**Instruções para pagamento:**

Verifique o código de barras. Informações neste boleto.

CONTRELINHA - DESTAQUE AQUI

**PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO**  
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
IPTU TAXAS - GELONDA VIA SEMI-FISCAL

RECIBO

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		A VISTA		2020	
7.436,62		200.915.9014-5			
R PROF HORACIO BERLINCK Nº0504 05905-040		111		01 5	
		17/01/2020		17/01/2020	
7.436,62		17/01/2020		17/01/2020	

**IPTU**  
DOCTO. SEMI-FISCAL

240001712899  
818800000765 386257012003 2092400011717 299900199001

**PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO**  
RECLAMAMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - EMOSP

05/02/2020

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		200.915.9014-5	
7.436,62		IPTU	
SP		17/01/2020	
		A VISTA	
R PROF HORACIO BERLINCK Nº0504 05905-040			
O pagamento é visto com desconto para ser feito somente até a data de vencimento. Caso a data de vencimento/validade ocorra em dia útil expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sob a condição de qualquer atrasado. Efetuado o pagamento à vista, desconsidera-se todas as parcelas referentes às prestações.			
2A VIA INTERN - 17/01/2020		02/02/2020	
7.436,62			

240001712899  
818800000765 386257012003 2092400011717 299900199001



---

**Solicitante: Marcos do Amaral Mesquita**

**Proprietário: Marcos do Amaral Mesquita**

**Tipo: Patrimônio do Produtor Rural**

**Laudo de Avaliação Nº 20 7079**

---





---

**ÍNDICE**

---

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

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

<b>Solicitante:</b>	Marcos do Amaral Mesquita
---------------------	---------------------------

### OBJETO DA AVALIAÇÃO

<b>Tipo:</b>	Patrimônio do Produtor Rural
<b>Proprietário:</b>	Marcos do Amaral Mesquita
<b>Objetivo:</b>	Valor Patrimonial
<b>Finalidade</b>	Avaliação Patrimonial - Recuperação Judicial
<b>Data base:</b>	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 **MARCOS DO AMARAL MESQUITA**, 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

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| - Motocicleta BMW 1996/1996         | R\$ 11.600,00 (onze mil e seiscentos reais); |
| - Automóvel RR Silver Shadow, 1975  | R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);            |
| - Automóvel RR Silver Shadow, 1969  | R\$ 13.000,00 (treze mil reais);             |
| - Caminhão Mercedes Bens 1313, 1975 | R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais);   |

### BENS IMÓVEIS

Os valores dos bens imóveis estão apresentados e laudos separadas 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.

- conforme relação do ANEXO I;

---

## **PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EM OUTRAS ENTIDADES**

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

- Participação no Capital Social da Cooperativa de Crédito Guaxupé e Região – R\$ 2.940,47 (dois mil novecentos e quarenta reais e quarenta e sete centavos);

## **CRÉDITOS E INVESTIMENTOS**

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

- 612 Ações da CPFL Energia S.A. R\$ 1.851,14 (um mil, oitocentos e cinquenta e um reais e catorze centavos);

- Aplicações de renda fixa no SICCOB Agrocredi, R\$ 1.306,52 (um mil, trezentos e seis reais e cinquenta e dois centavos);

- Empréstimo junto a Unigraus e Estabelecimento de Ensino LTDA. R\$ 8.000,00 (oito mil reais);

- Empréstimo junto a Caio Roxo Nobre do Amaral Mesquita, R\$ 424.470,00 (quatro centos e vinte e quatro mil, quatrocentos e setenta reais);

- Empréstimo junto a Gabriel Roxo Nobre do Amaral Mesquita, R\$ 653.026,13 (seiscentos e cinquenta e três mil, vinte e seis reais e treze centavos);

- Empréstimo junto a Olivia Roxo Nobre do Amaral Mesquita, R\$ 587.600,00 (quinhentos e oitenta e sete mil e seiscentos reais);

- Empréstimo junto a Educação Infantil e Fundamental Unigrau LTDA. R\$ 25.291,03 (vinte e cinco mil, duzentos e noventa e um reais e três centavos);

- Fundos de Investimentos Bradesco R\$ 82,97 (oitenta e dois reais e noventa e sete centavos).

---

## 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;

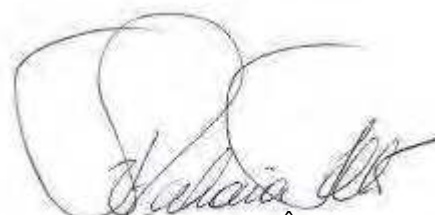
No anseio de termos atingido as expectativas de V.Sas., colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

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 Registro**

CNPJ: **08.547.489/ 0001-28 - 08547489000128**

Razão Social: **Marcos do Amaral Mesquita**

Data da Abertura: **13/ 12/ 2006**

Tipo: **MATRIZ**

Situação: **ATIVA**

Natureza Jurídica: **PRODUTOR RURAL ( PESSOA F I S I C A)**

**Atividades - CNAES**

Principal: **01.34-2-00 - Cultivo de café** <sup>↑</sup>

Esta atividade compreende:

- *o cultivo de café*
- *a transformação do café em coco para café em grão, quando realizada na unidade de produção*
- *a produção de mudas de café, quando atividade complementar ao cultivo*

Descritores da atividade:

*Beneficiamento de café quando atividade complementar ao cultivo, Cultivo de café, Produção de café em grão (quando realizada juntamente ao cultivo e realizado por terceiros), Produção de mudas de café (quando realizada juntamente cultivo), Produção de café beneficiado (associado ao cultivo),*

**Informações de Registro**CNPJ: **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 Registro**CNPJ: **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: **23.272.271/0001-00**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** <sup>↑</sup>

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 Registro**CNPJ: **23.280.308/0001-33**Razão Social: **Cia Acucareira Rio Grande**Nome Fantasia: **Usina Rio Grande**Data da Abertura: **30/04/1968**Tipo: **MATRIZ**Situação: **ATIVA**Natureza Jurídica: **Sociedade Anônima Fechada****Atividades - CNAES**Principal: **10.71-6-00 - Fabricação de açúcar em bruto** <sup>↑</sup>

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,*

**Quadro de Sócios e Administradores**

Joao Guilherme Figueiredo Whitaker - Diretor

Marcos do Amaral Mesquita - Presidente

Fernando Whitaker de Souza Dias - Diretor

### Informações de Registro

CNPJ: **14.102.239/0001-87**

Razão Social: **Nova Itaquara 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





**Anexo 4.1.1**

*(Lista de bens das Recuperandas que poderão ser alienados e/ou onerados pelas Recuperandas)*

PROPRIETÁRIO: ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.					
Santa Maria					
Fazenda	Matrícula	Matrícula Após a Averbação do Geo	Município	Área total (ha)	Área total (alqueires)
Santa Maria	17.703	n.a.	São José do Rio Pardo	36,2727	14,9887
<b>Total</b>				<b>36,2727</b>	<b>14,9887</b>

PROPRIETÁRIO: ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.					
Soledade Conceição					
Fazenda	Matrícula	Matrícula Após a Averbação do Geo	Município	Área total (ha)	Área total (alqueires)
Soledade Conceição	4.101	n.a.	Tapiratiba	255,8508	105,7235
<b>Total</b>				<b>255,8508</b>	<b>105,7235</b>

PROPRIETÁRIO: ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.					
Barra					
Fazenda	Matrícula	Matrícula Após a Averbação do Geo	Município	Área total (ha)	Área total (alqueires)
Sítio Barra A	19.750	n.a.	Tapiratiba	3,6900	1,5248
Sítio Barra B	19.752	n.a.	Tapiratiba	6,9604	2,8762
<b>Total</b>				<b>10,6504</b>	<b>4,4010</b>

PROPRIETÁRIO: ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.					
São Benedito					
Fazenda	Matrícula	Matrícula Após a Averbação do Geo	Município	Área total (ha)	Área total (alqueires)
Sítio São Benedito	6.395	n.a.	Tapiratiba	5,9104	2,4423
Sítio São Benedito	6.396	n.a.	Tapiratiba	0,1605	0,0663
Sítio São Benedito	6.397	n.a.	Tapiratiba	0,0430	0,0178
<b>Total</b>				<b>6,1139</b>	<b>2,5264</b>

PROPRIETÁRIO: ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.					
Santo Antônio					
Fazenda	Matrícula	Matrícula Após a Averbação do Geo	Município	Área total (ha)	Área total (alqueires)
Santo Antônio / Can-	transcrição anterior:	n.a.	Caconde	74,9637	30,9767
Santo Antônio	transcrição anterior:	n.a.	Tapiratiba		
<b>Total</b>				<b>74,9637</b>	<b>30,9767</b>

PROPRIETÁRIO: ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.					
Capitão					
Fazenda	Matrícula	Matrícula Após a Averbação do Geo	Município	Área total (ha)	Área total (alqueires)
Capitão	9.068	11.786	Guaranésia	211,6657	87,4652
<b>Total</b>				<b>211,6657</b>	<b>87,4652</b>

PROPRIETÁRIO: AGROPECUÁRIA IBIUBÁ LTDA				
Fazenda	Matrícula	Área de Matrícula (HA)	Município	Comarca
Soledade	56.105	41,9181	Passos	Passos
	56.106	38,3415	Passos	Passos
Soledade / São Geraldo	82.923	380,5919	Passos	Passos
Taquarussú	4.122	811,3000	Passos	Passos

PROPRIETÁRIO: AGRO PECUÁRIA VALE DO RIO GRANDE S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL				
Fazenda	Matrícula	Área de Matrícula (HA)	Município	Comarca
São José da Colina	79.649	904,2072	Passos	Passos
Três Ilhas / Harmonia - Três Ilhas	56.887	435,0009	Passos	Passos
Três Ilhas	14.839	1,6673		
Soledade / Nova Soledade	10.325	274,9725	Passos	Passos
Soledade / Nova Soledade	10.324	319,7574	Passos	Passos
Soledade	34.414	268,9278	Passos	Passos
Cachoeira do Taquaruçú	54.013	40,6770	Passos	Passos
Soledade / Algodão	78.077	32,0520	Passos	Passos
Soledade	54.124	123,8283	Passos	Passos
Soledade	54.121	325,3195	Passos	Passos
Soledade	55.299	183,3553	Passos	Passos
	79.624	47,6089	Passos	Passos
Soledade / Nova Soledade	79.626	78,3854	Passos	<b>Passos</b>
	55.295	20,4271	Passos	Passos
Soledade	79.176	77,2026	Passos	Passos
	79.791	5,3912	Passos	Passos
Soledade / Nova Soledade	79.478	70,7292	Passos	Passos
	79.475	5,2341	Passos	Passos
Soledade / Nova Soledade	54.015	229,3562	Passos	Passos
São Gabriel	54.063	52,9589	Passos	Passos
Soledade / São Domingos	55.288	22,0906	Passos	Passos
Santa Tereza	54.017	332,2427	Passos	Passos
Santa Tereza / Sítio I	54.045	45,4912	Passos	Passos
Santa Tereza / Sítio III	54.064	24,5417	Passos	Passos
Bela Vista / Três Lagoas	14.590	259,7000	Alpinópolis	Alpinópolis
Bela Vista / Três Lagoas	14.589	326,7000	Alpinópolis	Alpinópolis
Sítio Boa Vista / Pé da Serra	14.616	34,5756	São José da Barra	Alpinópolis
	682	7,2600		
Ponta da Serra	14.653	252,1113	São José da Barra	Alpinópolis
Monjolinho	14.625	289,2382	São José da Barra	Alpinópolis
Talhados / Paredão	14.705	323,6200	São João B. do Glória	Passos
Vera Cruz	54.175	98,1317	Passos	Passos
Vera Cruz	54.176	149,8007	Passos	Passos

PROPRIETÁRIO: ITAIQUARA ALIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL				
Fazenda	Matrícula	Área de Matrícula (HA)	Município	Comarca
Poço	78	705,9758	Passos	Passos
Santo Antônio	54.203	158,0371	Passos	Passos
Soledade (FF2)	81.849	5,1243	Passos	Passos
São Pedro	36.378	447,6390	Passos	Passos
Santa Esméria	11.514	431,0000	Passos	Passos
Sítio Macaúbas / São Joaquim	78.125	22,4249	Passos	Passos
Soledade / São Vicente	54.165	103,4801	Passos	Passos
Santa Tereza / Sítio II	55.287	14,6034	Passos	Passos
Caetés	83.016	99,0939	Passos	Passos
Caetés	82.467	8,4240	Passos	Passos
Santo Antônio do Bálsamo	21.169	170,9956	Passos	Passos
Santa Maria 2	4.142	401,7600	Delfinópolis	Cássia
Bela Vista	40.875	716,6090	Passos	Passos
São Bento / Sítio Três Lagoas	14.585	17,6962	Alpinópolis	Alpinópolis
Sítio São Bento / Três Lagoas	15.205	58,1000	São José da Barra	Alpinópolis
São Bento / Nossa Sra. do Carmo	14.601	382,5759	Alpinópolis	Alpinópolis

PROPRIETÁRIO: ITAIQUARA ALIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL				
Fazenda	Matrícula	Área de Matrícula (HA)	Município	Comarca
São Bento / Nossa Sra.do Carmo	14.607	138,3875	Alpinópolis	Alpinópolis
São Bento / Sítio N. Sra. Do Carmo	15.216	48,5000	Alpinópolis	Alpinópolis
Sítio São Bento	14.615	112,2000	Alpinópolis	Alpinópolis
Três Barras	54.195	24,5598	Passos	Passos
Três Barras	54.197	22,6309	Passos	Passos
Três Barras	54.192	97,0703	Passos	Passos
Três Barras	184	253,7272	Passos	Passos
Sítio Três Barras	55.290	85,9330	Passos	Passos
Córrego das Ninfas	54.194	75,9754	Passos	Passos
São Sebastião do Taquarussú	20.903	104,6557	Passos	Passos
Areias	9.618	4,2350	Fortaleza de Minas	Jacuí
Areias	9.614	24,7140	Fortaleza de Minas	Jacuí
Estância das Águas	3.565	31,0758	Fortaleza de Minas	Jacuí
Estância das Águas	3.967	34,3492	Fortaleza de Minas	Jacuí

PROPRIETÁRIO: CIA. AGRO PASTORIL DO RIO GRANDE				
Fazenda	Matrícula	Área de Matrícula (HA)	Município	Comarca
Boa Vista	2.020	713,5500	Passos	Passos
Paciência	7.905	461,1000	Passos	Passos
Santo Antônio da Boa Vista	4.377	320,6150	Passos	Passos
Bocaina / Sto. Ant. da Bocaina	4.269	327,2445	Passos	Passos
Barra da Bocaina	82.856	176,0643	Passos	Passos
	82.857	38,7294		
São João da Bocaina	54.201	52,9840	Passos	Passos
Barra	2.029	122,5125	Passos	Passos
Retirinho	8.527	149,7375	Passos	Passos
Caetés	4.266	81,6750	Passos	Passos
Caetés / Barrinha	82.260	31,0128	Passos	Passos
Canoas / Coqueiros	82.109	43,4314	Passos	Passos
Estiva / Estância	83.441	245,6798	Passos	Passos
Barrinha				
Barra Doce	11.524	128,2150	Passos	Passos
Estiva / Barra Doce / Barrinha	4.268	299,4750	Passos	Passos
Aguardinha	11.526	65,3400	Passos	Passos
Rio Grande	11.525	416,5425	Passos	Passos
Viradouro	83.519	44,6008	Passos	Passos
Canoas	82.043	334,5308	Passos	Passos
Quilombo	82.096	85,9258	Passos	Passos

PROPRIETÁRIO: COMPANHIA AÇUCAREIRA DO RIO GRANDE S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL				
Fazenda	Matrícula	Área da Matrícula (HA)	Município	Comarca
Rio Grande	6.110	69,1000	Passos	Passos
Coqueiros	82.455	323,5860	Passos	Passos
São José da Varginha	4.223	334,4443	Passos	Passos
Marrecas (Marrequinha)	11.523	81,6750	Passos	Passos
Cruzeiros	11.522	97,7500	Passos	Passos
Marrecas	3.417	408,2000	Passos	Passos
Boa Fé	44.342	104,8162	Passos	Passos
Boa Fé	44.343	113,6250	Passos	Passos
Boa Fé	44.344	190,5750	Passos	Passos
São Sebastião (da Barra)	1.745	863,1984	Delfinópolis	Cássia
São Sebastião / Serrinha	2.234	242,0000	Delfinópolis	Cássia
São Sebastião	25.968	33,7660	Delfinópolis	Cássia
Santa Maria 1	26.607	403,4940	Delfinópolis	Cássia

PROPRIETÁRIO: ITAIQUARA ALIMENTOS S.A.					
Limoeiro					
Fazenda	Matrícula	Matrícula Após a Averbação do Geo	Município	Área total (ha)	Área total (alqueires)
Limoeiro	12.255	39.855	São José do Rio Pardo	175,0307	72,3267
Limoeiro	Transcrição: 15.921	40.215	São José do Rio Pardo		
<b>Total</b>				<b>175,0307</b>	<b>72,3267</b>