



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Brasil Excellence Comercial e
Exportadora de Bebidas Ltda.

– Imóvel Rural –

Registro - SP

Laudo Avaliação Sítio Cheia Grande

OS:
PJ-00057-0125-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



São Paulo, 16 de janeiro de 2025.

Brasil Excellance Comercial e Exportadora de Bebidas Ltda.

Assunto: Relatório de Avaliação Imobiliária

Prezados Senhores,

Em atenção à vossa solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação do imóvel rural denominado Sítio Cheia Grande, registrado sob o nº 501, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Registro - SP.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da Engebanc qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado – de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados – somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços ao Brasil Excellance Comercial e Exportadora de Bebidas Ltda., colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



Eduardo de Salles Oliveira
Engenheiro Agrônomo
CREA-0600560875
ENGEBANC Engenharia e Serviços Ltda

RESUMO EXECUTIVO

| | |
|--|---|
| DATA DA AVALIAÇÃO | 14 de janeiro de 2025. |
| DATA DA VISTORIA | 11 de janeiro de 2025. |
| OBJETO E FINALIDADE | Determinar o valor de mercado do imóvel rural localizado em Registro - SP. |
| METODOLOGIA | Método comparativo direto de dados de mercado |
| LOCALIZAÇÃO | Para se chegar ao imóvel saindo de Registro, tomar a BR-116 por 7 km sentido sul, fazer uma curva suave à direita, seguir por 11,4 km, virar à esquerda e percorrer por mais 2,2 km até chegar na divisa norte do imóvel. |
| <i>OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA</i> | Nos imóveis rurais no entorno e na região há a exploração de banana, pecuária de corte e leite, plantas ornamentais e chácaras de lazer. |
| <i>INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS</i> | Zona rural com acesso à energia elétrica e rodovias estaduais e federais pavimentadas. |
| <i>ACESSO</i> | Rodovias pavimentadas em asfalto e estrada de terra batida em bom estado de conservação. |
| DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL | <u>Terreno e Uso do Solo</u> – Imóvel com formato irregular, com topografia predominantemente ondulada. Área total de 80,00 ha, ocupada por aproximadamente 25% em pasto e o restante em vegetação nativa. |
| DOCUMENTAÇÃO | Sítio Cheia Grande, registrado sob o nº 501, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Registro - SP. |

| | |
|-----------|---|
| | <u>VALOR DE MERCADO</u> |
| AVALIAÇÃO | ▪ R\$ 2.451.000,00 (Dois milhões, quatrocentos e cinquenta e um mil reais) |
| | <u>VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA</u> |
| | ▪ R\$ 1.716.000,00 (Um milhão, setecentos e dezesseis mil reais) |

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| RESUMO EXECUTIVO..... | 1 |
| OBJETO..... | 4 |
| FINALIDADE..... | 4 |
| TERMOS DA CONTRATAÇÃO..... | 5 |
| DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL..... | 6 |
| OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA..... | 11 |
| MERCADO..... | 12 |
| PESQUISA E ASPECTOS DA REGIÃO E DO MERCADO DE TERRAS..... | 12 |
| DIAGNÓSTICO..... | 12 |
| ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR..... | 17 |
| PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES..... | 18 |

ANEXOS

ANEXO I – PLANILHAS DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES E ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO II – PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

ANEXO III – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ANEXO IV – DOCUMENTAÇÕES RECEBIDAS

OBJETO

Sítio Cheia Grande, registrado sob o nº 501, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Registro - SP.



Fonte: Engebanc

FINALIDADE

A finalidade deste trabalho é apurar o valor de mercado dos imóveis objetos em estudo.

O valor de mercado obtido (valor à vista) pressupõe que as partes envolvidas numa eventual transação tenham plena liberdade e não estejam pressionadas por fatores econômicos, de prazo, etc., que possam vir a restringir a liberdade de opção.

DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 11 de janeiro de 2025, com o acompanhamento de preposto. Esta avaliação tem como base a data de referência de 14 de janeiro de 2025.

TERMOS DA CONTRATAÇÃO

Para fundamentação e suporte deste estudo, visando atender ao escopo definido na proposta supramencionada, a Engebanc valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, de vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo encontra-se inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética mencionados no Red Book (edição 2014) do Royal Institute of Chartered Surveyors (“RICS”) e nas normas do International Valuation Standards Council (“IVSC”).

É importante salientar que o relatório ora apresentado se destina de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e contratadas junto à Engebanc.

O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta nos resultados apresentados.

Esse trabalho é inteiramente atrelado às Premissas, Ressalvas e Limitações encontradas no anexo desse relatório.

DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO

Para se chegar ao imóvel saindo de Registro, tomar a BR-116 por 7 km sentido sul, fazer uma curva suave à direita, seguir por 11,4 km, virar à esquerda e percorrer por mais 2,2 km até chegar na divisa norte do imóvel.

TERRENO E USO

Trata-se da propriedade rural denominada Sítio Cheia Grande, registrado sob o nº 501, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Registro - SP.

Dentre as principais características do terreno, destacam-se:

- Formato: irregular;
- Topografia: predominantemente ondulada;
- Características do solo: apresenta predominantemente solos de textura areno-argilosa.

Foi cadastrado no imóvel o ponto com coordenadas UTM 23 J:
E 199.790 e S 7.275.727

Área total de 80,00 ha, ocupada por aproximadamente 25% em pasto e o restante em vegetação nativa.

CONSTRUÇÕES CIVIS

| DESCRIÇÃO | DATA | Área (m ²) |
|---------------------------|------|------------------------|
| Casa 1 | 2000 | 130 |
| Casa 2 | 2000 | 70 |
| Casa 3 | 2000 | 100 |
| Casa 4 | 2020 | 200 |
| Galpão garagem e depósito | 2000 | 60 |
| Galpão | 2021 | 40 |
| Galpão | 2024 | 30 |

A seguir, apresentamos algumas fotografias que ilustram os aspectos do terreno das propriedades:



Vista geral da vegetação nativa



Área de pastagens



Construções civis do imóvel



Topografia levemente ondulada a ondulada



Estrada interna



Casa 1



Vegetação nativa

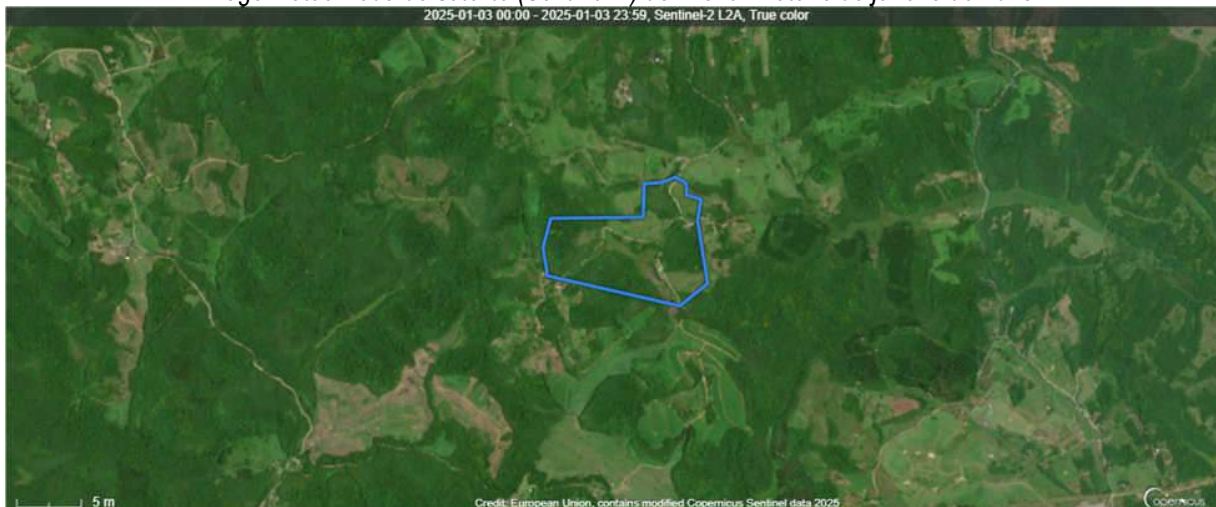


Área de pastagens



Casa 4

Imagem atualizada de satélite (Sentinel-2) do imóvel. Data: 3 de janeiro de 2025



Fonte: Copernicus Sentinel

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Registro, localizada no Vale do Ribeira, sul do estado de São Paulo, é uma cidade estrategicamente posicionada entre a capital paulista e o estado do Paraná, ao longo da Rodovia Régis Bittencourt (BR-116). Sua localização geográfica facilita o acesso a outras regiões do estado e do país, sendo um ponto de passagem importante para o transporte de mercadorias. Cercada por uma exuberante vegetação da Mata Atlântica, a cidade também é reconhecida por suas belezas naturais e sua proximidade com áreas de preservação ambiental.

O clima de Registro é classificado como subtropical úmido, caracterizado por verões quentes e úmidos e invernos relativamente amenos. As temperaturas médias anuais giram em torno de 21°C, com máximas que podem ultrapassar os 30°C nos meses mais quentes e mínimas próximas a 10°C no inverno. Esse clima agradável torna a cidade ideal para atividades ao ar livre e a prática de agricultura ao longo do ano.

A cidade possui índices pluviométricos elevados, com uma média anual de precipitação que pode ultrapassar os 1.500 mm. As chuvas são mais intensas durante os meses de verão, o que contribui para a fertilidade do solo e o desenvolvimento agrícola da região. A abundância de recursos hídricos, como rios e afluentes, é uma característica marcante, sendo o Rio Ribeira de Iguape o principal curso d'água que corta o município, essencial para atividades como agricultura e pesca.

A economia de Registro é diversificada, com destaque para o setor primário, especialmente a produção agrícola. O cultivo de chá, banana e arroz é significativo, tornando a cidade um importante polo produtor no Vale do Ribeira. Além disso, a cidade se destaca pela sua herança japonesa, que influencia tanto a gastronomia quanto os eventos culturais locais. Nos últimos anos, o turismo ecológico e cultural também tem ganhado espaço, alavancado pelas paisagens naturais e tradições históricas.

MERCADO

PESQUISA E ASPECTOS DA REGIÃO E DO MERCADO DE TERRAS

No cenário do agronegócio há previsão de mercado estável a médio/longo prazo, segundo analistas do setor, o que contribui para um mercado de terras também estável. A valorização das commodities agrícolas no mercado internacional pode beneficiar as exportações, contribuindo para o equilíbrio da balança comercial. Contudo, é essencial monitorar as oscilações cambiais e possíveis impactos nos custos de produção. Em meio a esse panorama, a capacidade de adaptação e a busca por mercados diversificados emergem como estratégias-chave para o sucesso no cenário macroeconômico brasileiro voltado ao agronegócio nos próximos meses.

Ao realizarmos a pesquisa de terras em oferta no mercado imobiliário regional identificamos nove amostras disponíveis para oferta, com valores unitários que variaram entre R\$ 20 mil / ha a R\$ 75 mil / ha em função principalmente da localização, acesso, ocupação e porte.

DIAGNÓSTICO

No cenário macroeconômico do Brasil nos próximos meses, o agronegócio enfrenta um ambiente desafiador e promissor. Apesar do Banco Central ter conseguido manter a inflação um pouco acima da meta, a qual proporciona um ambiente mais previsível para os agentes do setor, o novo governo optou por elevar o déficit, gerando incertezas. Para o setor agrícola, isso implica em desafios fiscais, mas também abre espaço para investimentos e estímulos à produção.

Dada às incertezas da política fiscal brasileira, o aumento da taxa básica de juros para 12,25% ao ano, poderá desviar recursos desse mercado para o mercado financeiro e até influir no câmbio, com a possível captação de dinheiro de fora em função dessa taxa de juros.

Devem ser considerados também as crises econômicas e política vigentes que trazem insegurança.

Segundo o Boletim Focus (30/12/24), os analistas de mercado financeiro consultados pelo Banco Central (BC) elevaram a expectativa da taxa de juros, a Selic, em 14,75% para o fim de 2025, e 12% em 2026. O relatório também projeta o dólar a R\$ 5,96 em média para o ano de 2025.

AVALIAÇÃO

As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo – situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

METODOLOGIA

O critério geral de avaliação adotado pressupôs as seguintes premissas:

O nível de precisão empregado neste trabalho é classificado, segundo as normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, como "Grau de Fundamentação I".

De acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas o laudo seria classificado com "Grau de Fundamentação II", no entanto o intervalo admissível de ajuste dos fatores de homogeneização não ficou compreendido entre 0,80 e 1,20. Condição obrigatória para essa classificação.

Esse relatório foi elaborado segundo as recomendações técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O imóvel foi avaliado supondo-se que continuou a ser empregado para o mesmo fim e no estado em que se encontra na data da avaliação.

As informações que nos foram fornecidas pelo cliente, bem como aquelas obtidas de terceiros foram assumidas como corretas.

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, bem como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia a ser utilizada será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Na avaliação do imóvel rural foi empregado o método comparativo para as terras. Foram efetuadas investigações de valores de terrenos comercializados ou em oferta em áreas próximas e comparáveis com a área objeto da presente avaliação. Aos valores assim obtidos foram aplicados coeficientes de ajustes adequados representativos da forma de pagamento, acesso, topografia, tipo de solo, benfeitorias, fator de área, localização geográfica, fatores de especulação de mercado, etc. que nos permitiram a obtenção de valores homogeneizados, cuja média forneceu nos um valor unitário representativo do valor de mercado mais provável, à vista, no momento da avaliação. Esse valor, multiplicado pela área total do terreno avaliado, permitiu-nos a obtenção do seu valor de mercado.

Na homogeneização de valores os limites inferior e superior são referentes a intervalo de confiança com 80 % de certeza mínima (Distribuição de t de Student). As amostras homogeneizadas foram saneadas considerando-se como limite superior a média mais o desvio padrão e como limite inferior a média menos o desvio padrão.

No universo de pesquisa do mercado de terras foram coletados dados de imóveis rurais comercializados ou em oferta na região com características semelhantes ao avaliando quanto à ocupação e exploração.

A especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

FUNDAMENTAÇÃO

É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

PRECISÃO

É 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.

Foi feita a pesquisa de mercado de imóveis comercializados ou em oferta na região, comparáveis ao avaliando, levantando os seguintes **elementos comparativos**:

Amostra 1: Fazenda em Registro - SP

Valor Informado: R\$ 20.000.000 – 387,20 ha



Amostra 2: Fazenda em Registro - SP

Valor Informado: R\$ 30.000.000 – 370,26 ha



Amostra 3: Sítio em Registro - SP

Valor Informado: R\$ 2.500.000 – 55,66 ha



Amostra 4: Fazenda em Registro - SP

Valor Informado: R\$ 15.000.000 – 435,60 ha



Amostra 5: Fazenda em Registro - SP

Valor Informado: R\$ 8.900.000 – 193,60 ha



Amostra 6: Fazenda em Registro - SP

Valor Informado: R\$ 7.000.000 – 212,96 ha



Amostra 7: Fazenda em Registro - SP

Valor Informado: R\$ 3.000.000 – 101,64 ha

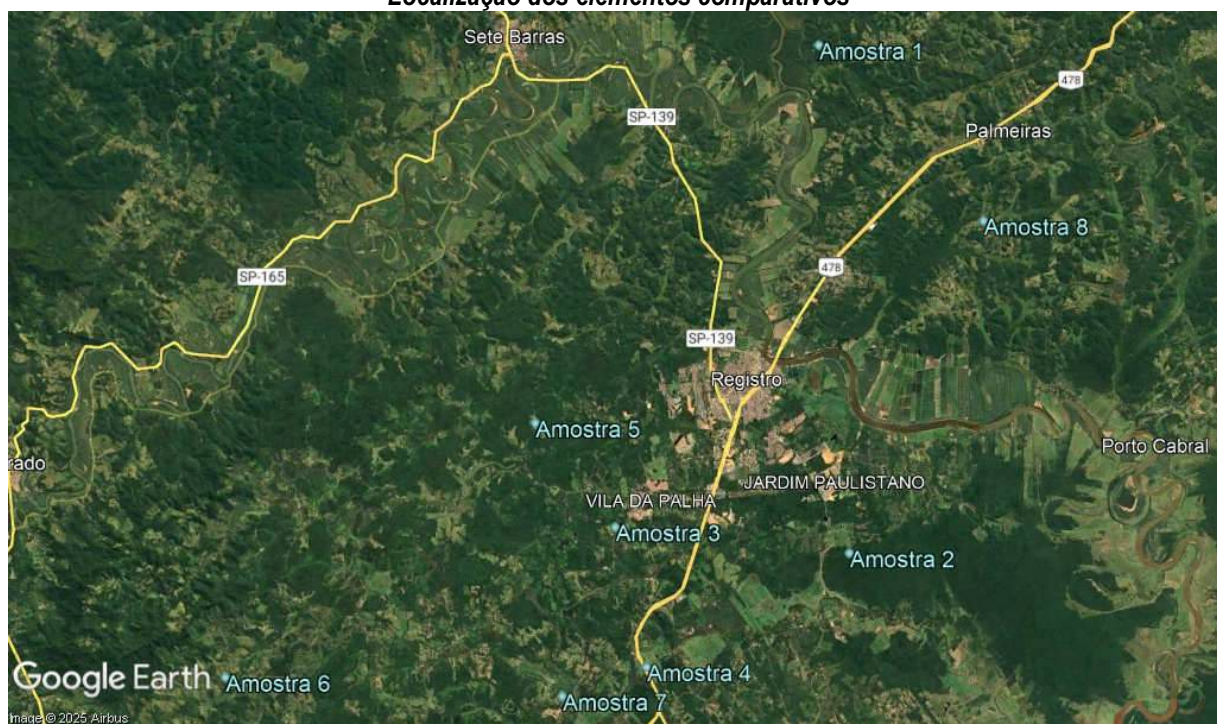


Amostra 8: Fazenda em Registro - SP

Valor Informado: R\$ 4.200.000 – 77,44 ha



Localização dos elementos comparativos



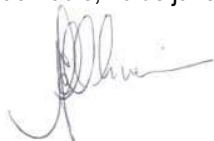
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Para a data-base de 14 de janeiro de 2025, e com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos o seguinte valor de mercado para o imóvel em estudo:

| Sítio Matrícula | Grupo de bens | Área (ha ou m²) | Valor de Mercado (R\$) | Valor de Liquidação Forçada (R\$) |
|---------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------|---|
| Cheia Grande 501 | Terrenos Construções civis | 80,0000 | 1.715.000,00 736.000,00 | 1.201.000,00 515.000,00 |
| Total geral | | | 2.451.000,00 | 1.716.000,00 |

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

São Paulo, 16 de janeiro de 2025



Eduardo de Salles Oliveira
Engenheiro Agrônomo
CREA-0600560875
ENGEBANC Engenharia e Serviços Ltda

PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com as seguintes premissas, ressalvas e limitações:

- Para fins de avaliação e cálculo de valores, consideramos que o imóvel não apresenta qualquer ônus, título alienado ou comprometimentos de qualquer natureza (técnicos, documentais, licenças, etc), que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.
- Para a execução deste trabalho, consideramos que as informações fornecidas pelo cliente são verdadeiras. Da mesma forma, consideramos como verdadeiras todas as informações obtidas junto a terceiros, tais como corretores, profissionais especializados, órgãos públicos, etc.
- Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e proprietários, e os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte deste trabalho, sendo que os valores reportados não levam em consideração tais aspectos.
- Não realizamos estudos e análises de âmbito estrutural para as construções, equipamentos, sistemas ou instalações existentes, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado. Todas as áreas deste imóvel foram devidamente visitadas. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.
- As medidas do imóvel não foram aferidas in loco, sendo que baseamos as análises de valor nas medidas informadas pelo cliente e/ou obtidas através dos documentos fornecidos.
- Reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente, por terceiros ou estimada, ou caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
- Este relatório é dirigido única e exclusivamente ao cliente nomeado na capa, e a Engebanc Engenharia e Serviços Ltda não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho.
- Este laudo refere-se integralmente e exclusivamente ao escopo da proposta aprovada pelo cliente junto à Engebanc Engenharia e Serviços Ltda e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Dessa forma, assume-se que o laudo não poderá ser utilizado para outros propósitos que não os ora mencionados.
- Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da Engebanc Engenharia e Serviços Ltda sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
- Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação, e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
- Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.

Cliente: Brasil Excellence Comercial e Exportadora de Bebidas Ltda.

Fazenda Cheia Grande
Matrícula n.o 501
Município de Registro - SP

Data-base : 14 de Janeiro de 2025

| Nº. | Elementos Comparativos | Fontes de Informações | Área Total (ha) | Valor Informado (R\$) | Valor sem Benefitorias (R\$) | Valor Unitário (R\$/ha) | Fatores de correção | | | | | | | | | Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha) | Valor unitário saneado (R\$/ha) |
|-----|--------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|--------|------------|------|------|----------|---------|---------|-------|---------------------------------------|---------------------------------|
| | | | | | | | Localização | Acesso | Topografia | Água | Solo | Ocupação | Tamanho | Mercado | TOTAL | | |
| 1 | Fazenda em Registro - SP | Moacir da Rocha Filho (15) 99707-6665 | 387,20 | 20.000.000 | 17.080.000 | 44.100 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,78 | 1,00 | 0,90 | 0,60 | 26.469,26 | 26.469,26 |
| 2 | Fazenda em Registro - SP | WE Home Imóveis (19) 97401-0390 | 370,26 | 30.000.000 | 27.440.700 | 74.100 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,69 | 1,00 | 0,90 | 0,53 | 39.343,77 | 0,00 |
| 3 | Sítio em Registro - SP | JM Imóveis PR (41) 3027-6004 | 55,66 | 2.500.000 | 1.800.000 | 32.300 | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,74 | 1,00 | 0,90 | 0,60 | 19.414,40 | 19.414,40 |
| 4 | Fazenda em Registro - SP | Irmãos Pedroso (13) 99700-8837 | 435,60 | 15.000.000 | 13.920.000 | 32.000 | 1,00 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,74 | 1,00 | 0,90 | 0,57 | 18.221,76 | 18.221,76 |
| 5 | Fazenda em Registro - SP | Silas Pereira Imóveis (13) 3202-3300 | 193,60 | 8.900.000 | 6.248.000 | 32.300 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,88 | 1,00 | 0,90 | 0,79 | 25.581,60 | 25.581,60 |
| 6 | Fazenda em Registro - SP | R Casemiro Imóveis (11) 4682-1644 | 212,96 | 7.000.000 | 6.200.000 | 29.100 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,69 | 1,00 | 0,90 | 0,59 | 17.167,55 | 17.167,55 |
| 7 | Fazenda em Registro - SP | Irmãos Pedroso (13) 99700-8837 | 101,64 | 3.000.000 | 2.110.000 | 20.800 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,78 | 1,00 | 0,90 | 0,60 | 12.484,37 | 0,00 |
| 8 | Fazenda em Registro - SP | Irmãos Pedroso (13) 99700-8837 | 77,44 | 4.200.000 | 2.920.000 | 37.700 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,75 | 1,00 | 0,90 | 0,58 | 21.757,61 | 21.757,61 |

| Cálculo do valor de mercado | |
|-----------------------------------|--------------|
| Área (ha) : | 80,0000 |
| Valor unitário adotado (R\$/ha) : | 21.435,36 |
| Valor de mercado (R\$) : | 1.715.000,00 |

| | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Valor unitário médio : | 22.555,04 | 21.435,36 |
| Desvio padrão : | 8.159,68 | 3.879,72 |
| Valor unitário adotado : | | 21.435,36 |
| Variação (desvio padrão / média) : | | 18,10% |
| Limite inferior (*) : | | 18.874,41 |
| Limite superior (*) : | | 23.996,31 |

Observação : (*) Limites inferior e superior referentes a intervalo de confiança com 80 % de certeza mínima (Distribuição de t de Student)
As amostras homogeneizadas foram saneadas considerando-se como limite superior a média mais o desvio padrão e como limite inferior a média menos o desvio padrão

GRUPO DE BENS: CONSTRUÇÕES CIVIS E BENFEITORIAS**Data-base : 14 de janeiro de 2025****Cliente: Brasil Excellance Comercial e Exportadora de Bebidas Ltda.**

Matricula n.o 501

| Nº | DESCRIÇÃO | DATA | Área (m²) | Valor de Reposição (R\$) | Estado de Conservação | Fator de Deprec. (Kd) | Valor de Mercado (R\$) | Vida Útil Reman. (Anos) |
|--------------|---------------------------|-------------|----------------------|---|--------------------------------------|--|---|--|
| 1 | Casa 1 | 2000 | 130 | 234.000 | B | 0,60 | 139.400 | 25 |
| 2 | Casa 2 | 2000 | 70 | 126.000 | B | 0,60 | 75.100 | 25 |
| 3 | Casa 3 | 2000 | 100 | 180.000 | BR | 0,54 | 96.500 | 25 |
| 4 | Casa 4 | 2020 | 200 | 400.000 | B | 0,88 | 350.000 | 45 |
| 5 | Galpão garagem e depósito | 2000 | 60 | 48.000 | BR | 0,54 | 25.700 | 25 |
| 6 | Galpão | 2021 | 40 | 32.000 | BR | 0,79 | 25.400 | 46 |
| 7 | Galpão | 2024 | 30 | 24.000 | O | 0,99 | 23.800 | 49 |
| TOTAL | | | R\$ | 1.044.000 | | | 736.000 | |

PONTUAÇÃO PARA FINS DE CLASSIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Item | Especificações das avaliações | | | | | | | | | |
|--|--|---|--------|--------------|---|--------|--------------|--------------------------------|--------|--------------|
| | de imóveis rurais | Condição | Pontos | Conformidade | Condição | Pontos | Conformidade | Condição | Pontos | Conformidade |
| 1 | Número de dados de mercado efetivamente utilizados | ≥ 3(K+1) e no mínimo 5 | 18 | NA | ≥ 5 | 9 | NA | | | |
| 2 | Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2 | Todos | 15 | X | Maioria | 7 | | Minoria ou ausência | 0 | |
| 3 | Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações | Todos | 10 | | Maioria | 6 | | Minoria ou ausência | 0 | X |
| 4 | Critério adotado para avaliar construções e instalações | Custo de reedição por planilha específica | 5 | X | Custo de reedição por caderno de preços | 3 | NA | Como variável conforme anexo A | 3 | NA |
| 5 | Critério adotado para avaliar produções vegetais | Conforme em 10.3 | 5 | NA | Por caderno de preços | 3 | NA | Como variável conforme anexo A | 3 | NA |
| 6 | Apresentação do laudo, conforme seção 11 | Completo | 16 | X | Simplificado | 1 | | | | |
| 7 | Utilização do método comparativo direto de dados de mercado | Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A | 15 | | Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B | 12 | X | Outros tratamento | 2 | |
| 8 | Identificação dos dados amostrais | Fotográfica | 2 | | | | | | | |
| | | Coordenadas geodésicas ou geográficas | 2 | | Roteiro de acesso ou croqui de localização | 1 | X | | | |
| 9 | Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização | Fotográfica | 4 | X | | | | | | |
| | | Coordenadas geodésicas ou geográficas | 4 | X | Croqui de localização | 2 | | | | |
| 10 | Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a | Certidão domínial atualizada | 2 | X | | | | | | |
| | | Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas | 2 | | Levantamento topográfico planimétrico | 2 | X | | | |
| PONTUAÇÃO POR CONDIÇÃO | | | 46 | | PONTUAÇÃO POR CONDIÇÃO | 15 | | | 0 | |
| TOTAL DE PONTOS - Os pontos na horizontal não são cumulativos | | | | | | | | | | 61 |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | | | | | | | | | | II |

Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

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

Intervalo de confiabilidade da pesquisa :

24%

Grau de precisão atingido : Grau III



Validade aqui este documento
MATRÍCULA N.º
 00501/1

CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
ELY GUEDES
 OFICIAL
 Comarca - Registro Estado - São Paulo
LIVRO «2» DE REGISTRO GERAL

FLS.
 001

"Imóvel denominado gleba nº 37 (trinta e sete), do 2º Perímetro de Jacupiranga, com área de oitenta hectares (80.00.00 ha.), situado na zona rural deste distrito, município e comarca de Registro, confrontando-se: A divisa tem início no ponto de divisa das glebas nºs 39 e 35; daí acompanhando a divisa da gleba nº 39 de propriedade do outorgado José de Souza Fonseca e outro, segue com os seguintes rumos e distâncias: 13º 00' SO, 225,00 metros; 81º 30' SO, 750,00 metros até a divisa da gleba nº 42 ocupada por Henrique de Souza; daí por esta divisa segue com rumo de 0º 00' S e 350,00 metros até a divisa da gleba nº 40 ocupada por José Rosa de Lima; daí por esta divisa com o rumo de 71º 00' SE e 870,00 metros até a divisa da gleba nº 38, ocupada por José Rodrigues Fortes; daí com o rumo de 71º 30' SE e 130,00 metros até a divisa da gleba nº 36, ocupada por Antonio Onorio; daí confrontando com essa gleba segue com os rumos e distâncias: 39º 00' NE, - 310,00 metros; 6º 20' NE 390,00 metros; 0º 00' N - 420,00 metros até a divisa da gleba nº 22, ocupada por Francisco de Ramos; daí com o rumo de 85º 00' SO e 130,00 metros até a divisa da gleba nº 35, ocupada por Arlindo Rosa Martins; daí segue por esta divisa com o rumo de 85º 00' SO e 270,00 metros até o ponto de divisa da gleba nº 39, onde teve início e fecha-se estas divisas, confrontando: ao norte com as glebas nºs 39 e 35 de José de Souza Fonseca Filho e outro; ao Sul com as glebas 40 e 38, ocupadas por José Rosa de Lima e José Rodrigues Fortes; a Leste com a gleba nº 36, ocupada por Antonio Onorio e a Oeste com as glebas 42 e 39 de Henrique de Souza e de José de Souza Fonseca Filho e outro". **PROPRIETÁRIO:** Moisés Pinto, portador da carteira profissional nº 85 012 - série TR-002 e do Cic. 149 - 220 018/49, lavrador, casado, brasileiro; residente e domiciliado no bairro Capinzal, deste município. Registro Anterior nº 4.562 deste cartório. O referido é verdade e dou fé. Registro, 06 de outubro de 1.976. O Oficial,

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ DE SOUZA FONSECA FILHO e MARIA NOBRE CORTESE - R-1/ - 00501 - Por escritura de Venda e Compra lavrada no Segundo Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta, pelo oficial maior Ubirajara Costa, aos 09 de setembro de 1.976 - livro nº 16 - fls. 87 - o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por: JOSÉ DE SOUZA FONSECA FILHO (RG. 2.344.029/SP.) (CPF. 003.530.008/68), médico, casado sob o regime de comunhão de bens com Heraldo Silva Fonseca, com endereço à Rua Grajaú, 357 e MARIA NOBRE CORTESE (RG. 3.682.944/SP.) (CPF. 651.218.728/87), solteira, maior, psicóloga, com endereço à Rua Vergueiro, 5.654, residentes e domiciliados em São Paulo - Capital - por compra feita à Moisés Pinto, portador da carteira profissional nº 85 012 - Série TR-002 e do Cic. 149 220 018/49, lavrador e sua mulher e dependente Virgínia de Oliveira Pinto, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados no bairro Capinzal, deste município - pelo preço de R\$ 50.000,00 (cincoenta mil cruzeiros). Condições: não há. O referido é verdade e dou fé. Registro, 06 de outubro de 1.976. O Oficial,

Taxa 230,00 Selos 6.4600 R. 3160

R-2 - Em 18 de novembro de 1.985.
 Pela escritura de Venda e Compra lavrada nas fls. 65 do livro n.º 1.635, - aos 12 de dezembro de 1.980, no 4º Cartório de Notas da Capital - José de Souza Fonseca Filho, médico e sua mulher Heraldo Silva Fonseca, psicóloga, brasileiros, casados, no regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, portadores das cédulas de identidade - RG. nºs. 2.344.029 e 4.841.205 - inscritos no CPF - MF. sob nº 003.530.008-68, residentes e domiciliados na Capital, à rua Grajaú, 357 e Maria Nobre Cortese, brasileira, solteira, maior, psicóloga, portadora da CI - RG. 3.682.944 - SP e inscrita no CPF - MF. sob nº 651.218.728/87, residente e domiciliada na Capital à rua Vergueiro, 5.654 - venderam uma parte ideal de 15.00ha., (quinze hectares) do imóvel supra caracterizado à **ANTÔNIO GONÇALVES DOS SANTOS**, so-

cont. no verso...

Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLRE9-TVWKA-9GBKP-PHEPA>

Documento assinado digitalmente
 www.registradores.onr.org.br
 saac
 Serviço de Atendimento



Valide aqui este documento

MATRÍCULA N.º

=00501/1=

CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

ELY GUEDES OFICIAL

Comarca - Registro Estado - São Paulo

FLS.

001 v.º

LIVRO «2» DE REGISTRO GERAL

cont.R-2 -sociologo, divorciado, brasileiro, portador da CI-RG.3.377.618 e inscrito no CPF-MF. sob nº185.126.748-49, residente e domiciliado na - Capital, 3, Rua Vergueiro, 5.654 -pelo preço de Cr\$40.000 (quarenta mil - cruzeiros).Ficando a vista desta escritura, o vendedor, José de Souza - Fonseca Filho, com 31,25% do imóvel, ou seja 40.00ha., Maria Nobre Cortese, com 35% ou seja 25.00ha., e o ora comprador, Antonio Gonçalves dos Santos, com 18,75% ou seja 15.00ha.-VV:Cr\$12.989.652.Cad. no INCRA sob - nº641.081.008.893-DV-7 -Área total 80,0ha. Fração Min.Parc. 3,Oya.Mód. - Fiscal 16,0.- Taxa:Cr\$71.832 -Solos:Cr\$33.750 -Oficial Substª. Regina Ely Guedes Mogueira

Av.3/0501- Feita aos 12 de abril de 1.995.

Pela certidão de casamento apresentada, que fica arquivada - sob nº1.159- Pasta 12, nesta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que o proprietário Antonio Gonçalves dos Santos, teve a - teração em seu estado civil, para casado, tendo contraído matrimônio - com a também proprietária Maria Nobre Cortese, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº6.515/77, passando ela a assinar - Maria Nobre Cortese Santos; que na mesma certidão constou averbada a - Separação Consensual do casal, posteriormente convertida em Divórcio, - voltando ela a assinar o nome de Solteira: MARIA NOBRE CORTESE, Oficial Substituto, (BENEDITO ALVES FILHO).

Av.4/0501- Feita aos 12 de abril de 1.995.

Procede-se a presente averbação, nos termos da certidão de - casamento com averbação, cuja cópia autenticada fica arquivada sob nº - 1.160- Pasta 12, nesta Serventia, para constar que foi decretado o Di - vórcio do casal José de Souza Fonseca Filho e Heralde Silva Fonseca, - que voltou a assinar o nome de solteira, ou seja: HERIALDE OLIVEIRA - SILVA, Oficial Substituto, (BENEDITO ALVES FILHO).

Av.5/0501- Feita aos 12 de abril de 1.995.

Pela escritura de Retificação e Ratificação lavrada aos 31 - de março de 1.995 no Segundo Cartório de Notas, desta Cidade e Comarca - de Registro, livro nº48, fls. 85, que fica arquivada sob nº1.161- Pasta 12, nesta Serventia e passa a fazer parte integrante da escritura obje - to do R.2, procede-se a presente averbação para constar que figura como - vendedora naquele título apenas Maria Nobre Cortese, brasileira, psicó - loga, divorciada, portadora da cédula de identidade RG. nº3.682.944-SSP - SP, inscrita no CPF/MF. sob nº651.218.728/87, residente e domiciliada - na Cidade de São Paulo, Capital deste Estado, à Rua Jesuino Arruda, nº - 318; e como outorgado comprador Antonio Gonçalves dos Santos, brasilei - ro, sociólogo; divorciado, portador da cédula de identidade RG. nº3.377 - 618-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº185.126.748/49, residente e domi - ciliado na Cidade de São Paulo; na Rua Otavio Nêbias, nº76, Aptº 11, de - uma parte ideal correspondente a 18,75% (dezoito inteiros e setenta e - cinco centésimos por cento), ou 15.00.00ha. (quinze hectares) do imóvel - descrito e caracterizado na presente matrícula; figurando ainda como in - tervenientes auentes e co-proprietários José de Souza Fonseca Filho, - brasileiro, médico, divorciado, portador da cédula de identidade RG. nº - 2.344.029-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº003.530.008/68, residente e - domiciliado na Cidade de São Paulo, na Rua Havaí, nº78; e Heralde Oli - veira Silva, que quando casada se assinava, Heralde Silva Fonseca, bra - sileira, psicóloga, divorciada, portadora da cédula de identidade RG.nº - 4.841.205-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº084.863.898/01, residente e - domiciliada na Cidade de São Paulo, na Rua Grajaú, nº357; que estes na - distribuição das partes ideais pelo mesmo R.2, compareceram como dete - ntores de 31,25% do imóvel, ou 40,00ha., quando na realidade são possui - dores de 50,00% (cinquenta por cento) ou 40.00.00ha. Face a escritura - de retificação e ratificação ora averbada, os proprietários passaram a - ter suas partes ideais no imóvel, nas seguintes proporções: Maria Nobre - cont. ficha 2.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLRE9-TVVKA-9GBKP-PHEPA

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Assinatura Eletrônica Compartilhado



Valide aqui este documento

MATRÍCULA N.º

=00501=

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

ELY GUEDES OFICIAL

Comarca de Registro Estado de São Paulo

LIVRO «2» DE REGISTRO GERAL

FLS

02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLRE9-TVWKA-9GBKP-PHEPA

cont. Av.5/0501- Maria Nobre Cortese, 31,25% (trinta e um inteiros e vinte e cinco por cento) ou 25.00.00ha (vinte e cinco hectares); - Antonio Gonçalves dos Santos, 18,75% (dezoito inteiros e setenta e cinco por cento) ou 15.00.00ha (quinze hectares); José de Souza Fonseca Filho e Heralde Oliveira Silva, que quando casada se assinava Heralde Silva Fonseca, 50,00% (cinquenta por cento) ou 40.00.00ha. - Oficial Substituto, ~~ANTONIO GONCALVES DOS SANTOS~~, (BENEDITO ALVES FILHO).

R.6/0501- Feito aos 12 de abril de 1.995.

Por escritura de VENDA E COMPRA lavrada aos 28 de abril de 1.988 no 4º Cartório de Notas da Capital de São Paulo, livro nº1.997-fls. 72- a proprietária Maria Nobre Cortese (já qualificada), vendeu a parte ideal que possui no imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula, correspondente a 31,25% (trinta e um inteiros e vinte e cinco por cento) ou 25.00.00ha., pelo preço de Cz\$50.000,00 (cincoenta mil cruzados); à ANTONIO GONCALVES DOS SANTOS (qualificado na Av.5). Contribuinte: Cadastrado no Incra sob nº641.081.008.893-7- Área Total 80,00ha.- Fração Min. Parc. 3,0ha- Mod. Fiscal 16,0ha. Nº Mod. Fis - cais 4,40r- Valor Venal: R\$12.083,13 atualizado (proporcional). Oficial Substituto, ~~ANTONIO GONCALVES DOS SANTOS~~, (BENEDITO ALVES FILHO).

R.7/0501- Feito aos 12 de abril de 1.995.

Pela Carta de Sentença expedida aos 18 de outubro de 1.993- do Processo nº436/92 que trâmitou pela 9ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca da Capital de São Paulo, relativo ao Divórcio Consensual entre José de Souza Fonseca Filho e Heralde Silva Fonseca, procede-se a este registro para constar que uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) ou 40.000.00ha., do imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula, avaliada em Cr\$2.227.514,87, coube à JOSÉ DE SOUZA FONSECA FILHO, brasileiro, divorciado, médico, portador da cédula de identidade RG. nº2.344.029-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº003.530.008/68, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Capital deste Estado, à Rua Havaí, nº78.- Contribuinte: Cadastrado no Incra sob nº641.081.008.893-7- Área Total 80,00ha.- Fração Min. Parc. 3,0ha.- Mod. Fiscal 16,0ha. Nº Mod. Fiscais 4,40ha. Valor Venal: R\$19.333,01 atualizado (proporcional). Oficial Substituto, ~~JOSÉ DE SOUZA FONSECA FILHO~~, (BENEDITO ALVES FILHO).

R.8/0501 - Feito aos 06 de julho de 1.995.

Pela Escritura de Venda e Compra lavrada no Segundo Cartório de Notas, desta cidade e comarca de Registro-Sp., aos 19 de maio de 1.995 - Livro nº48 - Fls.119 - os proprietários, Antonio Gonçalves dos Santos e José de Souza Fonseca (já qualificados), transmitiram o imóvel objeto da presente matrícula à TITO PEREIRA DA SILVA, brasileiro, industrial, portador da CI-RG. nº2.762.429-8-SSP/SP., inscrito no CPF/MF. sob nº619.097.188-15, casado sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a lei nº6.515/77, com AMÁLIA MINEIRO DA SILVA, brasileira, do lar, portadora da CI-RG. nº5.216.066-SSP/SP., inscrita no CPF. sob nº035.921.098-72, residente e domiciliado na Rua Américo Batista, nº17 - São Paulo-Capital, pelo preço de R\$27.200,00 (vinte e Sete Mil e Duzentos Reais).- Contribuinte: Cadastrado no INCRA sob nº641.081.008.893-7.- Área Total:80,0ha.- Escrevente: ~~ELY GUEDES JUNIOR~~ (Ely Guedes Junior), datilografei.-Eu, ~~BENEDITO ALVES FILHO~~ (Benedito Alves Filho), Oficial Substituto ~~BENEDITO ALVES FILHO~~.

(Cont. verso)

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Matrícula N.º
501

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ELY GUEDES
OFICIAL
Comarca de Registro Estado de São Paulo
LIVRO «2» DE REGISTRO GERAL

FLS
02
Ve

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLREG-TVVKA-9GBKP-PHEPA>

Av.9/501 – Feita em 28 de julho de 2015.

Procede-se a esta averbação, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 18 de julho de 2013, às fls. 130verso/131 do Livro nº 76, e da Escritura Pública de Rerratificação lavrada em 21 de maio de 2015, às fls. 186/187 do Livro nº 79, ambas no Ofício do 2º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Camanducaia-MG, instruída com Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, emissão 2014/2013/2012/2011/2010, e Declaração do ITR, exercício 2014, para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado no INCRA sob o código nº 641.081.008.893-7 e no Ministério da Fazenda com o NIF 3.852.669-7. CCIR nº 01238746150, com os seguintes dados: Denominação do imóvel rural: Fazenda Cheia Grande; Área total(ha): 80,0000; Classificação fundiária: Média Propriedade improdutiva; Data do processamento da última declaração: 08/11/2002; Área Certificada: 0,0000; Indicações para localização do imóvel rural: Est Capinzal Bairro Cheia Grande; Município sede do imóvel rural/UF: Registro/SP; Módulo Rural(ha): 15,0214; Nº Módulos Rurais: 4,66; Módulo Fiscal(ha): não consta; Nº Módulos Fiscais: 5,0000; FMP(ha): 3,00. Protocolo: 49.009, de 27/07/2015. OFICIAL TITULAR, (MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA).

Av.10/501 – Feita em 28 de julho de 2015.

Procede-se a esta averbação, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra e da Escritura Pública de Rerratificação objeto da Av.9, para constar que o proprietário já qualificado, Tito Pereira da Silva, faleceu em 10 de abril de 1996, conforme Certidão de Óbito, Matrícula nº 122747 01 55 1996 4 00055 229 0032824 61, do Oficial de Registro Civil – 26º Sub – Vila Prudente, do Município e Comarca de São Paulo-SP. OFICIAL TITULAR, (MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA).

R.11/501 – Feito em 28 de julho de 2015.

Procede-se a este registro, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra e da Escritura Pública de Rerratificação objeto da Av.9, para constar que o Espólio de Tito Pereira da Silva, CPF. 619.097.188-15, representado pelo inventariante José Pereira da Silva, CPF. 845.921.098-72, este por sua vez representado pelo procurador Carlos Adolfo Aleixo, CPF. 031.913.088-65, nos termos do Alvará Judicial expedido nos autos do Processo nº 0308588-44.1996.8.26.0007, de Inventário e Partilha dos bens deixados por falecimento de Tito Pereira da Silva, assinado digitalmente em 30 de abril de 2015, sob o código nº 070000003D31N, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VII – Itaquera, da Comarca de São Paulo-SP, Dr. Paulo Lúcio Nogueira Filho, VENDEU o imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula, pelo preço de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a CLARINDA BUENO, brasileira, separada judicialmente, empresária, RG. 3.604.157-SSP/SP, CPF. 035.976.628-54, residente e domiciliada na Rua Dona Sophie Delamain, nº 79, Bairro Jardim Belvedere, em Araras-SP, representada pelo procurador Israel Bueno Silva, CPF. 013.341.418-35. Valor Venal: R\$ 27.000,00. Base de Cálculo do ITBI: R\$ 20.000,00. OFICIAL TITULAR, (MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA).

Av.12/501 – Feita em 17 de agosto de 2016.

Procede-se a esta averbação, nos termos do Mandado de Averbação – Prevenção de Terceiros expedido em 12 de agosto de 2016, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Registro-SP, nos autos da ação de Retificação de Registro de Imóvel – Perda da Propriedade, Processo nº 1001248-95.2016.8.26.0495, que José Pereira da Silva move contra Carlos Adolfo Aleixo e outros, para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se *sub judice*, ficando **BLOQUEADO** de quaisquer transferências que impliquem alienação do referido imóvel, bem como quaisquer registros que importem em ônus e encargos à sua propriedade, até final solução da demanda. Protocolo: 50.752, de 15/08/2016. OFICIAL TITULAR, (MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA).

Selo digital: 12095633100000AV13M50121C

Av.13/501 – Feita em 18 de janeiro de 2021.

Procede-se a esta averbação, nos termos do Mandado de Averbação datado de 10 de dezembro de
(Cont. ficha 03)

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SaEC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Certificado



Valide aqui este documento

TRICULA

501

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE REGISTRO-SP - CNS: 12.095-6
MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA - OFICIAL TITULAR
GUILHERME MIGUEL PORTO - OFICIAL SUBSTITUTO

Livro Nº2

REGISTRO GERAL

FICHA

03

18/01/2021

(Cont. da Av.13/501 - 18/01/2021) - 2020, expedido pelo Juízo da 1ª Vara do Foro e Comarca de Registro-SP, nos autos do Processo nº 1001248-95.2016.8.26.0495, em que figura como requerente José Pereira da Silva e como requerido Carlos Adolfo Aleixo e Outros, para constar o CANCELAMENTO DA AV.12. Protocolo: 59.851, de 14/01/2021. OFICIAL TITULAR, _____, (MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA).

| CERTIDÃO | CUSTAS | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-------------|-------|--------|-------|--------------|------|----------------|------|---------------|------|--------------------|------|-------------------|------|-------|-------|
| CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão da matrícula n.º 501, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 14/08/2024. N.º Pedido / N.º Prenotação: 72536 | <table> <tr><td>Emolumentos</td><td>42,22</td></tr> <tr><td>Estado</td><td>12,00</td></tr> <tr><td>Sec. Fazenda</td><td>8,21</td></tr> <tr><td>Registro Civil</td><td>2,22</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td>2,90</td></tr> <tr><td>Ministério Público</td><td>2,03</td></tr> <tr><td>Imposto Municipal</td><td>0,84</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td>70,42</td></tr> </table> | Emolumentos | 42,22 | Estado | 12,00 | Sec. Fazenda | 8,21 | Registro Civil | 2,22 | Trib. Justiça | 2,90 | Ministério Público | 2,03 | Imposto Municipal | 0,84 | TOTAL | 70,42 |
| Emolumentos | 42,22 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estado | 12,00 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sec. Fazenda | 8,21 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Registro Civil | 2,22 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Trib. Justiça | 2,90 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ministério Público | 2,03 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Imposto Municipal | 0,84 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | 70,42 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PRAZO DE VALIDADE | Conferência feita por: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão. | (ASSINATURA DIGITAL) AMANDA MIKAELLI SOARES MACEDO ESCREVENTE | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Registro, 14 de junho de 2024 | | | | | | | | | | | | | | | | | |



SELO DIGITAL

1209563C30E0000061597244

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MLRE9-TVVKA-9GBKP-PHEPA>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado