ZAHAV
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DE IMÓVEL

[**X**] Urbano	[ ] Apartamento	[ ] Condomínio Fechado
[ ] Rural	[ ] Casa Geminada	[ ] Sala Comercial
[ ] Residencial	[ ] Sítio/Chácara	[ ] Galpão
[**X**] Terreno	[ ] Sobrado	[ ] Indústria
[**X**] Comercial	[ ] Vaga de Garagem	

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA: Sicoob Cocre

NOME: Rafael Calefo Buglioli

EMAIL: rafael.buglioli@cocre.com.br;luiz.crivelenti@cocre.com.br;tharalayne.ferro@cocre.com.br **TELEFONE:** 19 98137-4416

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME: -

CPF/CNPJ: -

TELEFONE: -

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 12.360 **CRI:** Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo - SP

ENDEREÇO: Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó **Nº:** S/N

COMPLEMENTO: Chácara Arco Íris I

BAIRRO: Serrinha

CIDADE: Santa Cruz do Rio Pardo **UF:** SP **CEP:** 18900-492

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

VALOR DE MERCADO: R$ 13.670.586,58 (treze milhões e seiscentos e setenta mil e quinhentos e oitenta e seis reais e cinquenta e oito centavos)

TERRENO:	**ÁREA REF. (m²)**: 13.463,260	**R$/m²:** 405,29
EDIFICAÇÃO AVERBADA:	**ÁREA REF. (m²)**: 98,85	**R$/m²:** 1.953,31
EDIFICAÇÃO AVERBADA:	**ÁREA REF. (m²)**: 1.265,71	**R$/m²:** 2.245,50
EDIFICAÇÃO AVERBADA:	**ÁREA REF. (m²)**: 530,000	**R$/m²:** 2.041,36

EDIFICAÇÃO AVERBADA:	**ÁREA REF. (m²)**: 1.068,000	**R$/m²:** 2.041,36
EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA:	**ÁREA REF. (m²)**: 1.004,250	**R$/m²:** 1.908,67

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 8.202.351,95 (oito milhões e duzentos e dois mil e trezentos e cinquenta e um reais e noventa e cinco centavos)

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 40,0%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO:

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

DESTAQUES E PILARES:

– Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;

– Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;

– Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;

– O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;

– Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;

– As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;

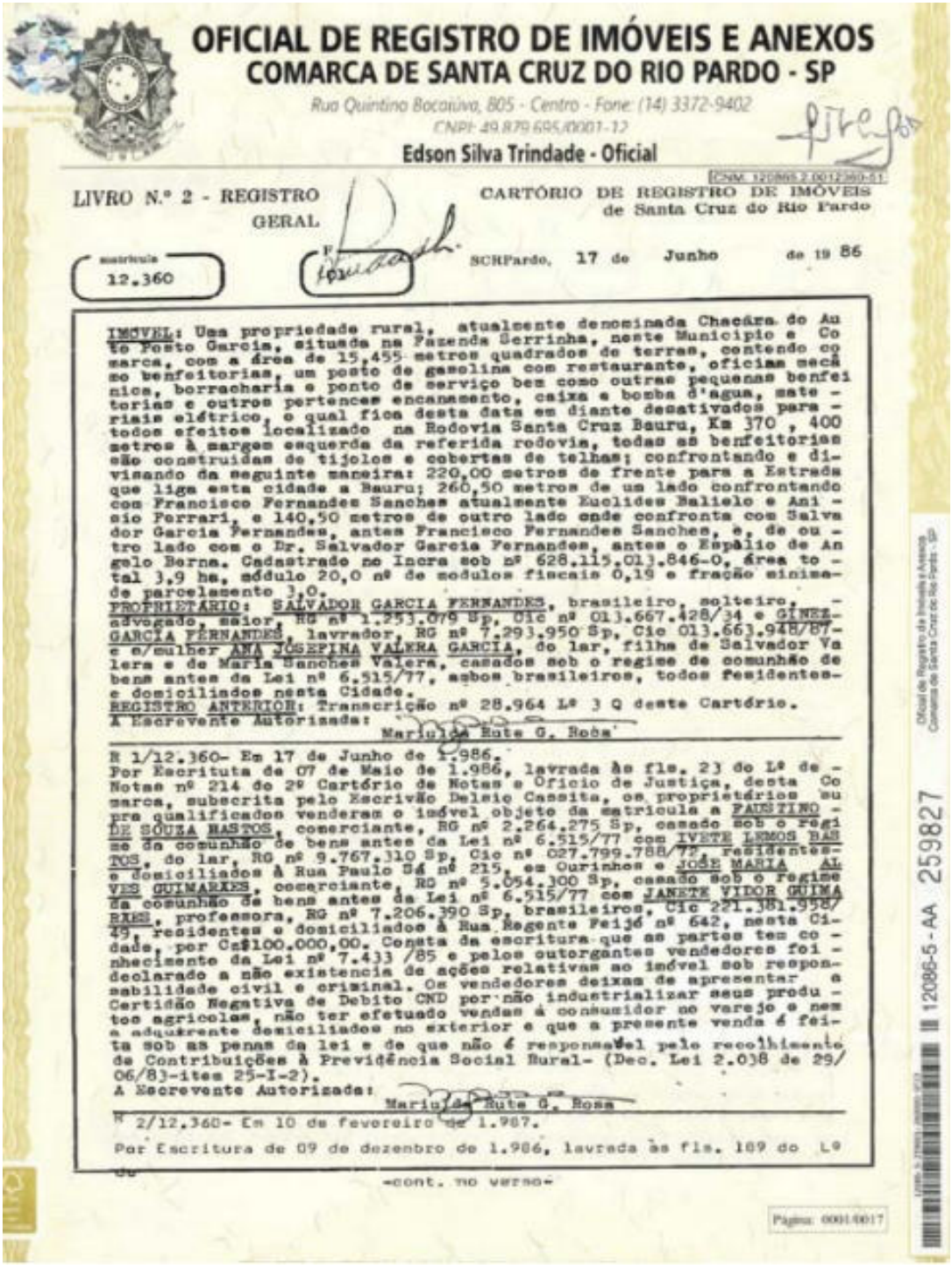
– O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;

– Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.

OBJETO DO PARECER:

MATRÍCULA: 12.360

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. ***Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.***



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402
CNPJ: 49.879.695/0001-12
Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120865.2.0012360-51

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Santa Cruz do Rio Pardo

matrícula 12.360 | F 101

SCRPardo, 17 de Junho de 19 86

IMÓVEL: Uma propriedade rural, atualmente denominada Chacára do Au to Posto Garcia, situada na Fazenda Serrinha, neste Municipio e Co marca, com a área de 15.455 metros quadrados de terras, contendo co mo benfeitorias, um posto de gasolina com restaurante, oficinas mecá nica, borracharia e ponto de serviço bem como outras pequenas benfei torias e outros pertences encanamento, caixa e bomba d'agua, mate - riais elétrico, o qual fica desta data em diante desativados para - todos efeitos localizado na Rodovia Santa Cruz Bauru, Km 370 , 400 metros à margem esquerda da referida rodovia, todas as benfeitorias são construidas de tijolos e cobertas de telhas; confrontando e di- visando da seguinte maneira: 220,00 metros de frente para a Estrada que liga esta cidade a Bauru; 260,50 metros de um lado confrontando com Francisco Fernandes Sanches atualmente Euclides Balielo e Ani - sio Ferrari, e 140,50 metros de outro lado onde confronta com Salva dor Garcia Fernandes, antes Francisco Fernandes Sanches, e, de ou - tro lado com o Dr. Salvador Garcia Fernandes, antes o Espólio de An gelo Berna. Cadastrado no Incra sob nº 628.115.013.846-0, área to - tal 3,9 ha, módulo 20,0 nº de modulos fiscais 0,19 e fração minima- de parcelamento 3,0.
PROPRIETÁRIO: SALVADOR GARCIA FERNANDES, brasileiro, solteiro, - advogado, maior, RG nº 1.253.076 Sp, Cic nº 013.667.428/34 e GINEZ- GARCIA FERNANDES, lavrador, RG nº 7.293.950 Sp, Cic 013.663.948/87- e s/mulher ANA JOSEPINA VALERA GARCIA, do lar, filha de Salvador Va lera e de Maria Sanches Valera, casados sob o regime de comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, todos residentes- e domiciliados nesta Cidade.
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 28.964 Lº 3 Q deste Cartório.
A Escrevente Autorizada: Mariuda Rute G. Rosa

R 1/12.360- Em 17 de Junho de 1.986.
Por Escritura de 07 de Maio de 1.986, lavrada às fls. 23 do Lº de - Notas nº 214 do 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça, desta Co marca, subscrita pelo Escrivão Delsio Cassita, os proprietários su pra qualificados venderam o imóvel objeto da matricula a FAUSTINO - DE SOUZA BASTOS, comerciante, RG nº 2.264.275 Sp, casado sob o Regi me da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77 com IVETE LEMOS BAS TOS, do lar, RG nº 9.767.310 Sp, Cic nº 027.799.788/72, residentes- e domiciliados à Rua Paulo Dá nº 215, em Ourinhos e JOSÉ MARIA AL VES GUIMARÃES, comerciante, RG nº 5.054.300 Sp, casado sob o regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6.515/77 com JANETE VIDOR GUIMA RÃES, professora, RG nº 7.206.390 Sp, brasileiros, Cic 221.381.958/ 49, residentes e domiciliados à Rua Regente Feijó nº 642, nesta Ci- dade, por Cz$100.000,00. Consta da escritura que as partes tem co - nhecimento da Lei nº 7.433 /85 e pelos outorgantes vendedores foi - declarado a não existencia de ações relativas ao imóvel sob respon- sabilidade civil e criminal. Os vendedores deixam de apresentar a Certidão Negativa de Debito CND por não industrializar seus produ - tos agricolas, não ter efetuado vendas á consumidor no varejo e nem a adquirente domiciliados no exterior e que a presente venda é fei- ta sob as penas da lei e de que não é responsável pelo recolhimento de Contribuições à Previdência Social Rural- (Dec. Lei 2.038 de 29/ 06/83-itens 25-I-2).
A Escrevente Autorizada: Mariuda Rute G. Rosa

R 2/12.360- Em 10 de fevereiro de 1.987.
Por Escritura de 09 de dezenbro de 1.986, lavrada às fls. 189 do Lº

-cont. no verso-

Página: 0001/0017

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo - SP
12086-5 - AA 259827

CNM: 120865.2.0012360-51

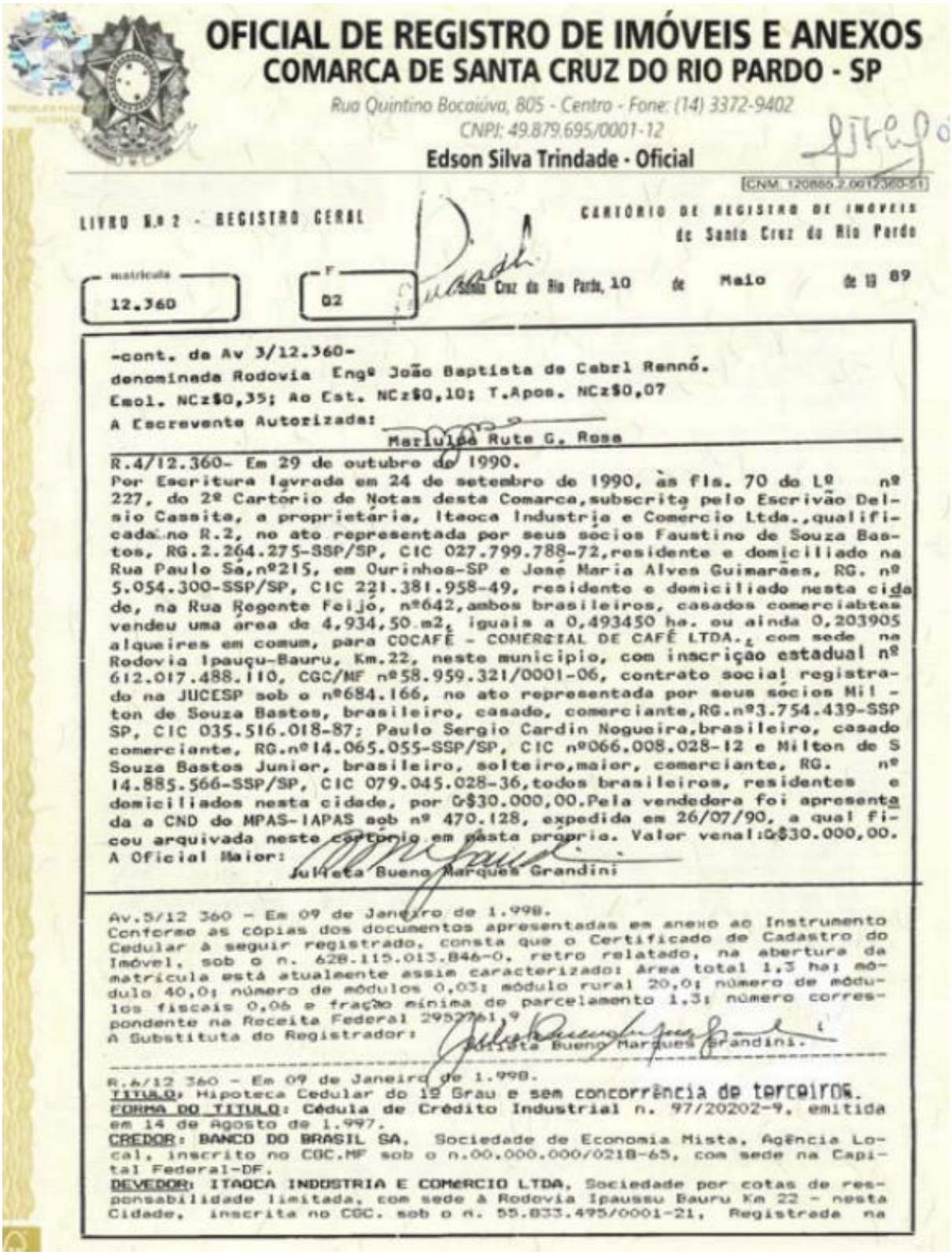
matrícula 12.360 | F 01 VERSO

-cont. do R 2/12.360-
Lº de Notas nº 214 do 2º Cartório de Notas, desta Comarca, subscrito pelo Escrivão Delsio Cassita, os proprietários Faustino de Souza Bastos e s/mulher Ivete Lemos Bastos e José Maria Alves Guimarães e s/m Janete Vidor Guimarães, já qualificados, venderam o imóvel objeto da matrícula a ITACCA INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede à Rodovia Ipaçdigo, Rodovia Ipauçu Bauru Km 22 , neste Município inscrição Estadual nº 612.014.850, CGCMF nº 55.833.495/0001-21, com contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo JUCESP, sob nº 35.203.634/86, no ato representada por seu sócios Milton de Souza Bastos, brasileiro, casado, agricultor, RG nº 3.754.438 Sp, Cic nº 035.516.018/87, residente e domiciliado a Rua Quintino Bocaiuva, nº 739, nesta Cidade, por Cz$150.000,00. Consta da Escritura que foi cumprida a Lei da Previdência Social Rural e a Lei nº 7.433/85.
A Escreventp Autorizada:
Mariluta Ruth G. Rosa

Av 3/12.360-Em 10 de Maio de 1.989.
Pelo Mandado extraido do Proc. 993/88 em 21 de Abril de 1.989, pela Escrevente Heloisa T.C. Menegazzo, assinado pelo Escrivão Diretor, José Alexandre Schutze e pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca, Dr. Manoel Maximiano Junqueira Filho, conforme Sentença de 20 de Março de 1.989, transitada em julgada na forma da Lei, consta que o imóvel objeto desta matrícula possui área, medidas e confrontações seguintes 13.463,26 metros quadrados, ou 1,346326 hectares ou 0,556333 alqueires paulista, confrontações: Principia no marco 1 assinalado em planta anexa e cravado no encontro da Rodovia Ipauçu Bauru SP 225, denominada Rodovia Engº João Baptista de Cabral Rennó e a divisa com Salvador Garcia, digo, Salvador Garcia Fernandes, segue com o rumo magnético de 4º16' NW em 85,86 m. até o marco "2" defleta à esquerda no rumo de 17º47' NW em 41,56 ms até o marco "3" confrontando do marco "1" ao marco "3" com Salvador Garcia Fernandes deflete à direita no rumo de 89º18'NE em 54,46 m. até o marco "4" confrontando nesta extenção antes com Euclides Baliolo e Anisio Ferrari e atualmente com Anisio Ferrari e Pedro Ferrari; deflete à esquerda no rumo de 79º14' NE em 97,95 m. até o marco 5 ; deflete à direita no rumo de 27º20' SE em 51,70 m. até o marco "6" confrontando do marco "4" ao marco "6" com Clube Anônimo de Futebol e Conversas (CAFUC); deflete à direita no rumo de 57º42' SW em 183,80 m até o marco "1" onde principiou, confrontando nesta extensão com a Rodovia Ipauçu Bauru Sp 225, denomina

-cont. fls. 02-

Página: 0002/0017



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402
CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120885.2.0012360-51

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Santa Cruz do Rio Pardo

matrícula 12.360 | F 02

Santa Cruz do Rio Pardo, 10 de Maio de 19 89

-cont. de Av 3/12.360-
denominada Rodovia Engº João Baptista de Cabrl Rennó.
Emol. NCz$0,35; Ao Est. NCz$0,10; T.Apos. NCz$0,07
A Escrevente Autorizada:
Marluléa Rute G. Rosa

R.4/12.360- Em 29 de outubro de 1990.
Por Escritura lavrada em 24 de setembro de 1990, às fls. 70 do Lº nº 227, do 2º Cartorio de Notas desta Comarca, subscrita pelo Escrivão Delsio Cassita, a proprietária, Itaoca Industria e Comercio Ltda., qualificada no R.2, no ato representada por seus sócios Faustino de Souza Bastos, RG.2.264.275-SSP/SP, CIC 027.799.788-72, residente e domiciliado na Rua Paulo Sá, nº215, em Ourinhos-SP e Jose Maria Alves Guimarães, RG. nº 5.054.300-SSP/SP, CIC 221.381.958-49, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Regente Feijo, nº642, ambos brasileiros, casados comerciabtes vendeu uma área de 4,934,50 m2, iguais a 0,493450 ha. ou ainda 0,203905 alqueires em comum, para COCAFÉ - COMERCIAL DE CAFÉ LTDA., com sede na Rodovia Ipauçu-Bauru, Km.22, neste municipio, com inscrição estadual nº 612.017.488.110, CGC/MF nº58.959.321/0001-06, contrato social registrado na JUCESP sob o nº684.166, no ato representada por seus socios Milton de Souza Bastos, brasileiro, casado, comerciante, RG.nº3.754.439-SSP SP, CIC 035.516.018-87; Paulo Sergio Cardin Nogueira, brasileiro, casado comerciante, RG.nº14.065.055-SSP/SP, CIC nº066.008.028-12 e Milton de S Souza Bastos Junior, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG. nº 14.885.566-SSP/SP, CIC 079.045.028-36, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, por Cr$30.000,00. Pela vendedora foi apresentada a CND do MPAS-IAPAS sob nº 470.128, expedida em 26/07/90, a qual ficou arquivada neste cartorio em pasta propria. Valor venal: Cr$30.000,00.
A Oficial Maior:
Julieta Bueno Marques Grandini

Av.5/12 360 - Em 09 de Janeiro de 1.998.
Conforme as cópias dos documentos apresentadas em anexo ao Instrumento Cedular à seguir registrado, consta que o Certificado de Cadastro do Imóvel, sob o n. 628.115.013.846-0, retro relatado, na abertura da matrícula está atualemente assim caracterizado: Área total 1,3 ha; módulo 40,0; número de módulos 0,03; módulo rural 20,0; número de módulos fiscais 0,06 e fração mínima de parcelamento 1,3; número correspondente na Receita Federal 2952761,9
A Substituta do Registrador:
Julieta Bueno Marques Grandini.

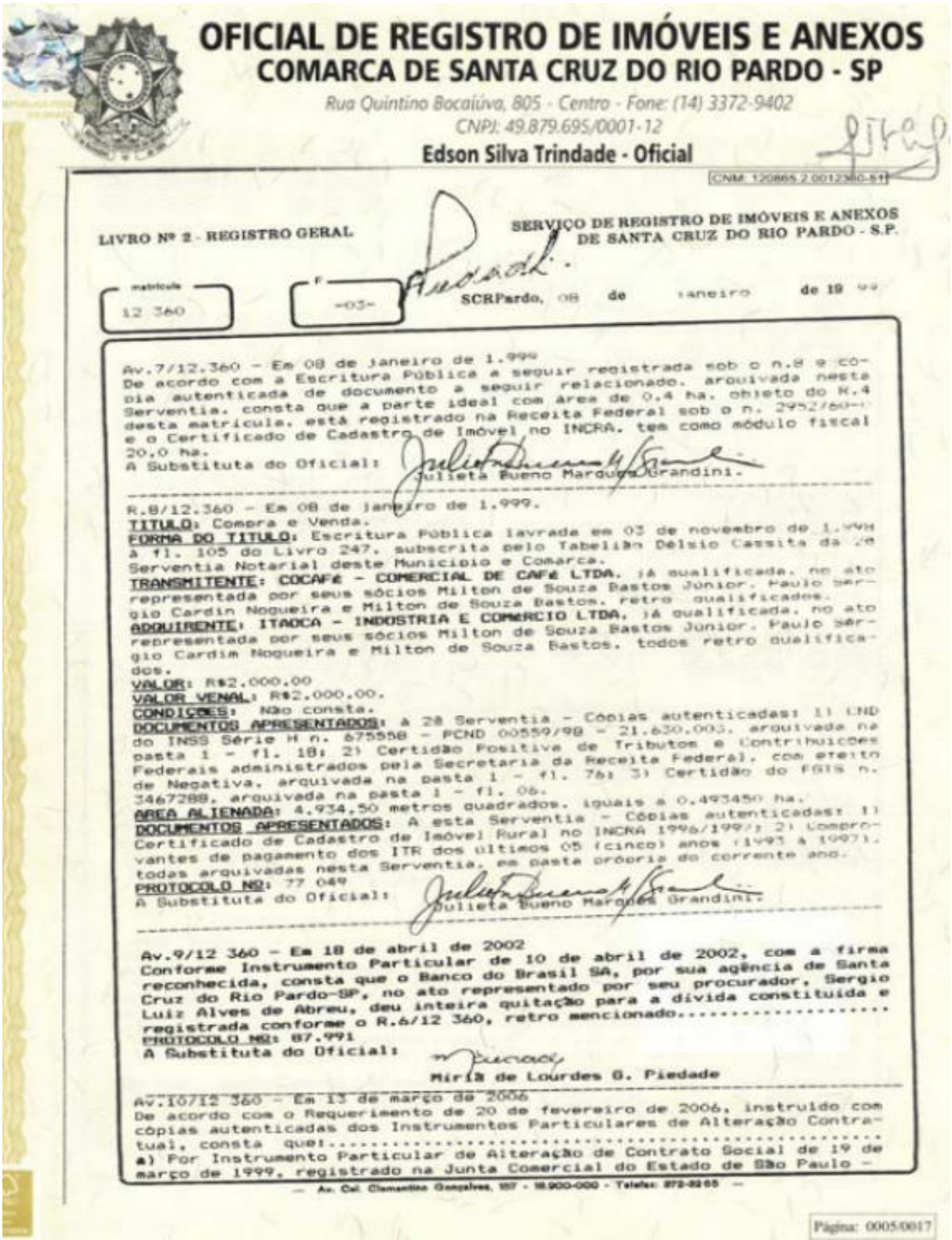
R.6/12 360 - Em 09 de Janeiro de 1.998.
TITULO: Hipoteca Cedular do 1º Grau e sem concorrência de terceiros.
FORMA DO TITULO: Cédula de Crédito Industrial n. 97/20202-9, emitida em 14 de Agosto de 1.997.
CREDOR: BANCO DO BRASIL SA. Sociedade de Economia Mista, Agência Local, inscrito no CGC.MF sob o n.00.000.000/0218-65, com sede na Capital Federal-DF.
DEVEDOR: ITAOCA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, Sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede à Rodovia Ipaussu Bauru Km 22 - nesta Cidade, inscrita no CGC. sob o n. 55.833.495/0001-21, Registrada na

CNM: 120865.2.0012360-51

matrícula 12 360 | F -02v9- | VISTO

Cont R.6/12 360
JUCESP em 29.05.98 sob o n. 35203634861, representada por Paulo Sérgio Cardin Nogueira, comerciante.
AVALISTA: **MILTON DE SOUZA BASTOS**, portador do CPF n. 035.516.018-87.
VALOR: R$50.000,00 (Cinconta mil reais).
ENCARGOS FINANCEIROS: - Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor dai decorrente, sofrerão incidência de Encargos Básicos calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), ou outro indicador econômico financeiro que vier substituí-la. Sobre os valores acima citados, devidamente atualizados pelos respectivos Encargos Básicos, incidirão, ainda, Encargos Adicionais à taxa nominal de 5,330 pontos percentuais ao ano, calculados pelo método hamburguês, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 5,462 pontos percentuais efetivos ao ano. Os Encargos Básicos aqui tratados serão debitados e capitalizados mensalmente, no primeiro dia de cada mês, inclusive durante o período de carência, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, proporcionalmente aos seus valores nominais. Os Encargos Adicionais serão debitados e exigidos mensalmente, no primeiro dia de cada mês, inclusive durante o período de carência, no vencimento e na liquidação da dívida. Parágrafo Único - Na hipótese de vir a ser substituído o critério legal de remuneração dos recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), destinados a programas de investimentos voltados a geração de emprego e renda, os encargos previstos nesta cláusula passarão a ser calculados mediante a utilização do novo critério.
PARTE DADA EM HIPOTECA: Area remanescente 0,8 ha.
VENCIMENTO: Em 01 de Agosto de 2.000.
FORMA DE PAGAMENTO: Será paga em 24 (Vinte e quatro) prestações mensais consecutivas, vencendo-se a primeira em 01.09.1998 e a última em 01.08.2000, correspondendo, cada uma delas, nas datas de seus respectivos vencimentos, ao resultado da divisão do saldo devedor - excluídas eventuais parcelas exigidas, pelo número de prestações a pagar. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos ou as demais cláusulas e condições deste Instrumento, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.
OBJETIVO DO FINANCIAMENTO: Destina-se a financiamento da aquisição de 20 (vinte) máquinas de café expresso, ao preço unitário de R$3.000,00 da marca IDEA, adquiridos de Dipro Distr. de produtos Alimentícios Ltda.
DOCUMENTOS APRESENTADOS: A) CCIR (ref. 1996/1997); B) Comprovantes de pagamentos dos ITR - últimos cinco anos; C) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais da Secretaria da Receita Federal emitida em 03.06.97 sob o n. 0.890.282 de Ourinhos; D) Certificado do FGTS emitido pela CEF de SCRPardo em 21.07.1997, pelo Gerente José Antonio Vogel sob o n. 2274737; E) Certidão Negativa de Débitos do INSS emitida em 23 de Junho de 1.997 de SCRPardo sob o n. [illegible].
Estando a Cédula também registrado no Livro 3 sob o n. 12.172, desta Serventia.
PROTOCOLO NO: 73.709
A Substituta do Registrador: Julieta Bueno Marques Grandini.

(cont fl. 03)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402
CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120865.2.0012360-51

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - S.P.

matrícula 12 360 | F -03-

SCRPardo, 08 de janeiro de 19 99

Av.7/12.360 - Em 08 de janeiro de 1.999
De acordo com a Escritura Pública a seguir registrada sob o n.8 e cópia autenticada de documento a seguir relacionado, arquivada nesta Serventia, consta que a parte ideal com área de 0,4 ha. objeto do R.4 desta matrícula, está registrado na Receita Federal sob o n. 2952760-1 e o Certificado de Cadastro de Imóvel no INCRA, tem como módulo fiscal 20,0 ha.
A Substituta do Oficial: Julieta Bueno Marques Grandini.

R.8/12.360 - Em 08 de janeiro de 1.999.
TITULO: Compra e Venda.
FORMA DO TITULO: Escritura Pública lavrada em 03 de novembro de 1.998 à fl. 105 do Livro 247, subscrita pelo Tabelião Delsio Cassita da 2ª Serventia Notarial deste Município e Comarca.
TRANSMITENTE: COCAFÉ - COMERCIAL DE CAFÉ LTDA. já qualificada, no ato representada por seus sócios Milton de Souza Bastos Junior, Paulo Sergio Cardin Nogueira e Milton de Souza Bastos, retro qualificados.
ADQUIRENTE: ITAOCA - INDOSTRIA E COMERCIO LTDA. já qualificada, no ato representada por seus sócios Milton de Souza Bastos Junior, Paulo Sergio Cardim Nogueira e Milton de Souza Bastos, todos retro qualificados.
VALOR: R$2.000,00
VALOR VENAL: R$2.000,00.
CONDIÇÕES: Não consta.
DOCUMENTOS APRESENTADOS: à 2ª Serventia - Cópias autenticadas: 1) CND do INSS Série H n. 675558 - PCND 00559/98 - 21.630.005, arquivada na pasta 1 - fl. 18; 2) Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal, com efeito de Negativa, arquivada na pasta 1 - fl. 76; 3) Certidão do FGTS n. 3467288, arquivada na pasta 1 - fl. 06.
AREA ALIENADA: 4.934,50 metros quadrados, iguais a 0,493450 ha.
DOCUMENTOS APRESENTADOS: A esta Serventia - Cópias autenticadas: 1) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural no INCRA 1996/1997; 2) Comprovantes de pagamento dos ITR dos últimos 05 (cinco) anos (1993 à 1997), todas arquivadas nesta Serventia, na pasta própria do corrente ano.
PROTOCOLO NO: 77 049
A Substituta do Oficial: Julieta Bueno Marques Grandini.

Av.9/12 360 - Em 18 de abril de 2002
Conforme Instrumento Particular de 10 de abril de 2002, com a firma reconhecida, consta que o Banco do Brasil SA, por sua agência de Santa Cruz do Rio Pardo-SP, no ato representado por seu procurador, Sergio Luiz Alves de Abreu, deu inteira quitação para a dívida constituída e registrada conforme o R.6/12 360, retro mencionado.....
PROTOCOLO NO: 87.991
A Substituta do Oficial:
Miria de Lourdes G. Piedade

Av.10/12 360 - Em 13 de março de 2006
De acordo com o Requerimento de 20 de fevereiro de 2006, instruído com cópias autenticadas dos Instrumentos Particulares de Alteração Contratual, consta que:.....
a) Por Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social de 19 de março de 1999, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo -

Av. Cel. Clemantino Gonçalves, 107 - 18.900-000 - Telefax: 372-2205

Página: 0005/0017

CNM: 120865.2.0012360-51

matrícula 12 360 | F -03vo-

Cont Av.10/12 360
JUCESP, sob o n. 18.340/99-4, consta que **foi alterado o endereço da sede da Empresa ITAOCA INDOSTRIA E COMERCIO LTDA**, de Rodovia Ipauçu Bauru, Km 22, nesta cidade, **para Rua C - 248, Qd. 548, Lt. 10, Bairro Jardim América, Goiania-GO;**.....
b) Por Instrumento Particular de Alteração Contratual de 05 de julho de 2004, registrado na Junta Comercial do Estado de Goias - JUCEG, sob o n. 52040994228, em 22/07/2004, consta que **foi alterado o endereço da sede da Empresa**, acima mencionada, **para Rua Tupiniquins n. 200, Qd. 119, Lt. 262, Jardim Petrópolis, Goiania-GO, CEP: 74.460-670;**.....
c) Por Instrumento Particular de Alteração Contratual de 04 de agosto de 2005, protocolado na JUCEG Junta Comercial do Estado de Goiás sob o n. 05/123596-0 e registrado sob n. 52051235960, em 29/09/2005, consta que **a Empresa, ITAOCA INDOSTRIA E COMERCIO LTDA, está atualmente estabelecida na Avenida Tupiniquins n. 200, Quadra 119, Lote 262, Jardim Petrópolis, em Goiânia, Goiás, CEP: 74.460-670, inscrita no CNPJ sob n. 55.833.495/0001-21, registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o NIRE 5220158787-7, de 15/06/1999;**.....
d) Composição Societária, conforme Alteração Contratual de 04 de agosto de 2005:.....
1) **MILTON DE SOUZA BASTOS JUNIOR**, brasileiro, solteiro, nascido no dia 27/01/1968, empresário, portador da cédula de identidade RG n. 14.885.566-SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 079.045.028/36, residente e domiciliado na Rua T-37 n. 3.031, ap. 502, Setor Bueno, em Goiânia/GO;.....
2) **PAULO SERGIO CARDIN NOGUEIRA**, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens, nascido no dia 12/03/1965, empresário, portador da cédula de identidade RG n. 14.065.055-SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 066.008.028/12, residente e domiciliado na Rua T-37 n. 3.031, ap. 301, Setor Bueno, em Goiânia/GO;.....
3) **AROLDO MAGNO COELHO CARDOSO**, brasileiro, solteiro, nascido no dia 16/09/1969, empresário, portador da cédula de identidade RG n. 2386355-660000-SSP/GO, inscrito no CPF sob n. 435.385.411/91, residente e domiciliado na Rua Francisco Nascente n. 269, Vila Aurora, em Goiânia/GO.....
PROTOCOLO Nº: 103.725
A Substituta do Oficial: Miriã de Lourdes G. Piedade

Av.11/12 360 - Em 13 de março de 2006
De acordo com a Escritura Pública, a seguir registrada sob n. 12, e conforme cópia autenticada do documento apresentado, arquivada nesta Serventia, consta que:.....
1) **O imóvel**, objeto desta matrícula, **está classificado no INCRA como "Minifúndio"**, com **Código do Imóvel Rural sob n. 628.115.013.846-0, CCIR sob n. 05578056020, e está atualmente assim caracterizado: área total: 1,30 ha.; módulo rural: 0,00 ha.; número de módulos rurais: 0,06; fração 0,00; módulo fiscal: 20,0 ha.; número de módulos fiscais: 0,06; fração mínima de parcelamento: 0,00 ha.; número correspondente na Secretaria da Receita Federal (NIRF): 2952760-0, com a área de 0,4 ha.; e 2952761-9, com a área de 0,8 ha.;**.....
2) **O imóvel**, objeto desta matrícula, **passou a denominar-se "CHACARA ARCO IRIS I"**.....
A Substituta do Oficial: Miriã de Lourdes G. Piedade

(continua na fl. 04)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402
CNPJ: 49.879.695/0001-12
Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120865.2.0012360-61

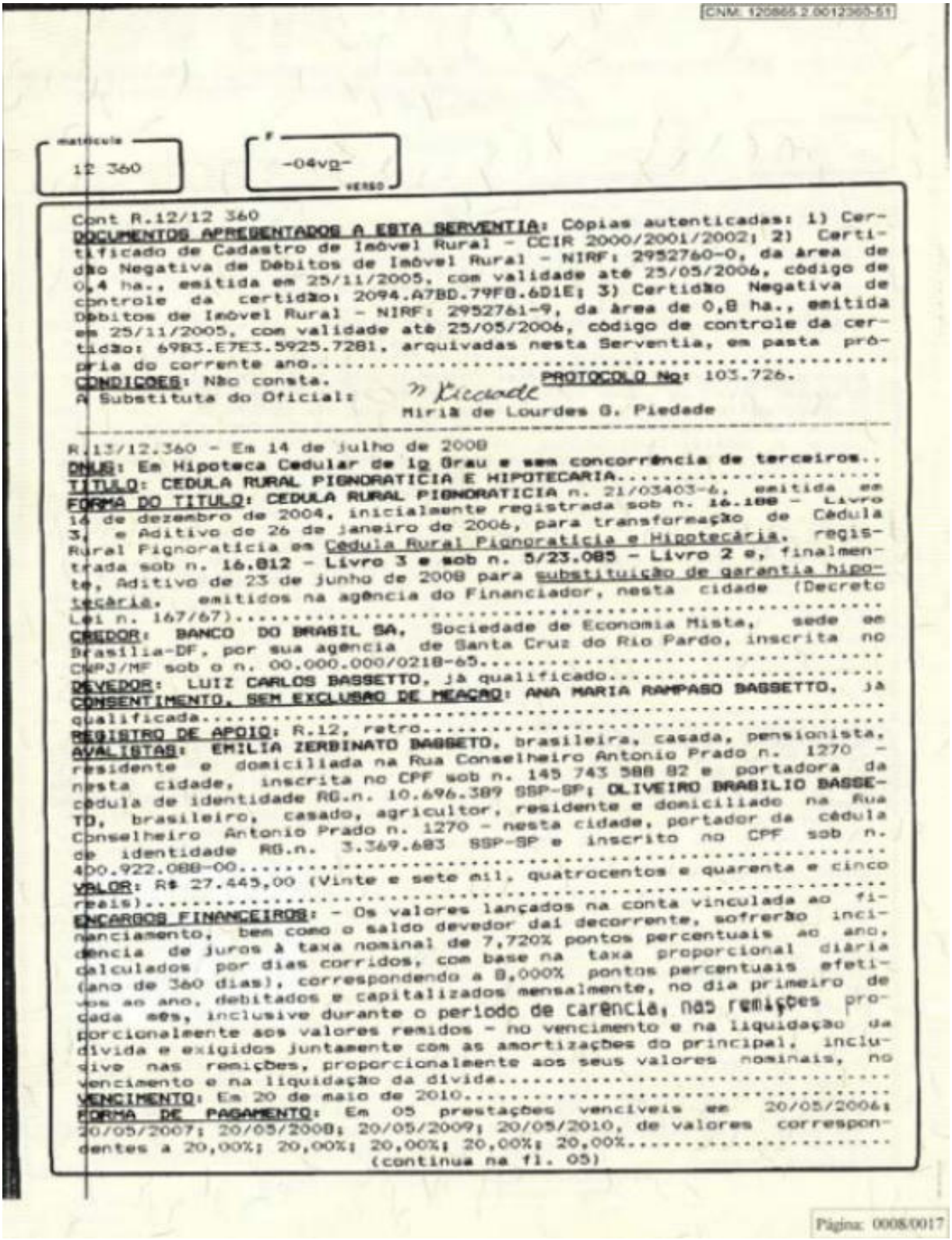
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

matrícula	F
12 360	-04-

SCRPardo, 13 de março de 2006

R.12/12 360 - Em 13 de março de 2006
TITULO DE TRANSMISSÃO: Venda e Compra Pura (Lei 6.015 - Art.167 - Inciso I - item 29).....
FORMA DO TITULO: Escritura Pública lavrada em 27 de dezembro de 2005, fl. 124, do Livro 277, subscrita pelo Tabelião Substituto, Délsio Casista, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca.....
TRANSMITENTE: **ITAOCA INDOSTRIA E COMERCIO LTDA**, já qualificada, com seus atos constitutivos arquivados na pasta 21, fl. 001/017, no Tabelião de Notas de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, no ato representada conforme Cláusula 13ª da última alteração contratual Social por seus sócios, **Milton de Souza Bastos Júnior**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG n. 14.885.566-SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 079.045.028/36, residente e domiciliado na Rua T-37 n. 3.031, ap. 502, Setor Bueno, em Goiânia/GO; **Paulo Sérgio Cardin Nogueira**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n. 14.065.055-SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 066.008.028/12, residente e domiciliado na Rua T-37 n. 3.031, ap. 301, Setor Bueno, em Goiânia/GO; **Aroldo Magno Coelho Cardoso**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG n. 2386355-660000-SSP/GO, inscrito no CPF sob n. 435.385.411/91, residente e domiciliado na Rua Francisco Nascente n. 269, Vila Aurora, em Goiânia/GO, no ato representados por MILTON DE SOUZA BASTOS, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n. 3.754.439-SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 035.516.018/87, residente e domiciliado na Rua T-37 n. 3.031, ap. 502, Setor Bueno, em Goiânia/GO, conforme Procuração lavrada no Primeiro Tabelionato de Notas de Goiânia/GO, no Livro n. 1109, fl. 071/072, em 04/10/2004, revalidada em 10/11/2005, a qual se encontra em vigor, arquivada na pasta 38, fl. 202/203, no Tabelião de Notas de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca.....
REGISTRO DE APOIO DESTA TRANSMISSÃO: R.2 e R.8.....
ADQUIRENTE: **LUIZ CARLOS BASSETTO**, empresário, portador da cédula de identidade RG n. 15.256.743-SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 045.315.298/80, casado no dia 13/07/1990, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **ANA MARIA RAMPASO BASSETTO**, secretária, portadora da cédula de identidade RG n. 14.065.574-8-SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 096.220.758/60, brasileiros, residentes e domiciliados na Rodovia SP 225, Km. 319, Bairro Serrinha, neste município.....
VALOR: R$27.000,00 ..... **VALOR VENAL:** R$27.000,00
ITBI: Consta, anexa à Escritura, uma via do comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis: Valor do Instrumento: R$27.000,00; Valor Venal: R$2.136,31; Valor Recolhido: R$810,00; Alíquota: 3% (autenticação n. PMSCZ03745827/DEZ/2005 R$810,00RO+).....
DOI: Consta da Escritura que foi emitida pelo Tabelionato.....
DOCUMENTOS APRESENTADOS: Consta da Escritura, que foram apresentadas ao Tabelionato, em nome da Vendedora: 1) Certidão Negativa do INSS n. 077982005-08001030, emitida em 22/08/2005, com validade até 18/02/2006, arquivada na pasta n. 01, fl. 144; 2) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 10/10/2005, com validade até 08 de abril de 2006, código de controle da certidão D50A.75FF.189C.3E9B, arquivada na pasta n. 02, fl. 162. O registro, à vista das Certidões apresentadas ao Tabelionato, foi feito com amparo na R. Decisão prolatada nos Autos de Apelação Cível n.68.042-0/9, publicada em março de 2001, que orienta sobre a possibilidade de considerar como válida a apresentação feita no Tabelionato.....



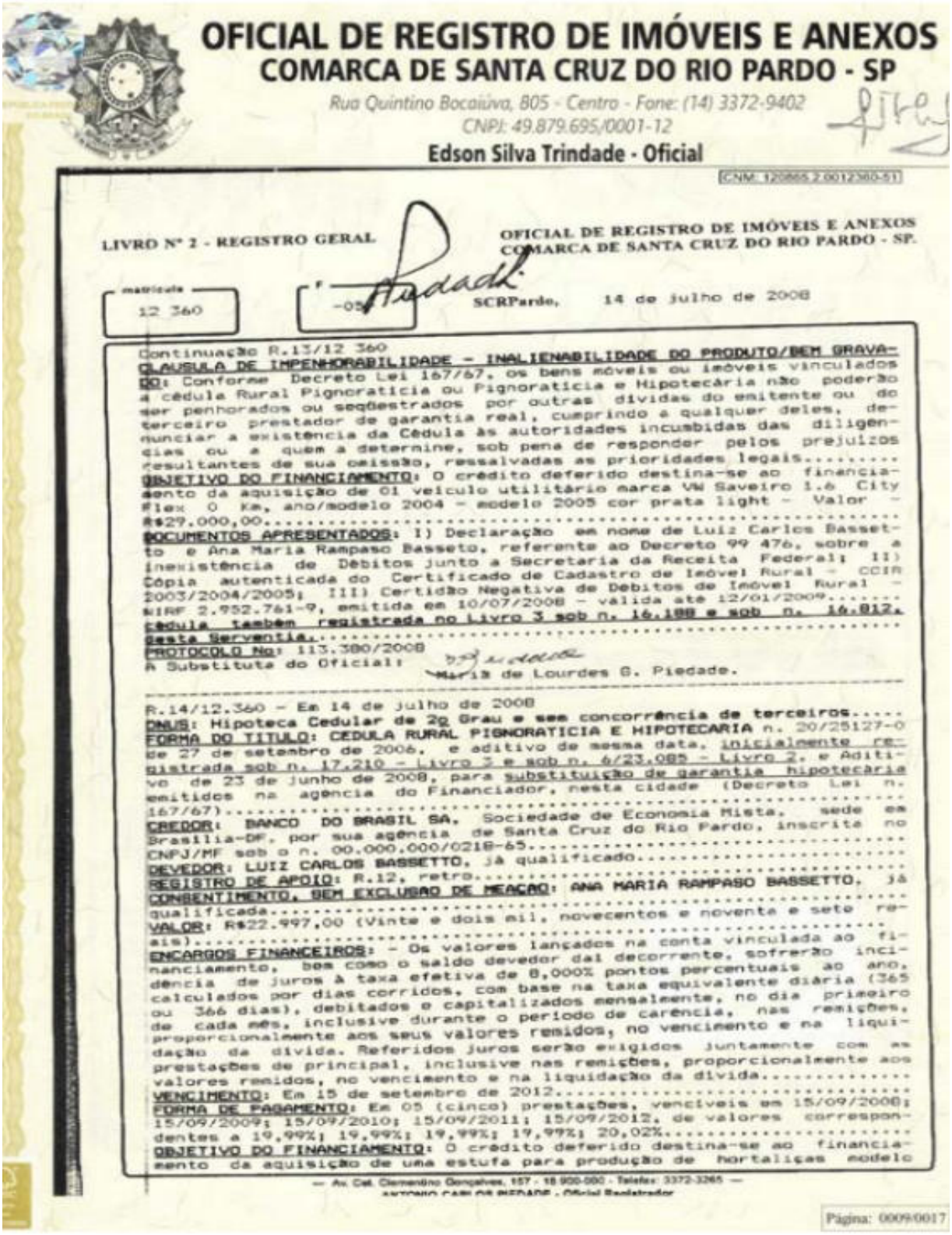
CNM: 120865.2.0012360-51

matrícula 12 360 | -04vg- | VERSO

Cont R.12/12 360
DOCUMENTOS APRESENTADOS A ESTA SERVENTIA: Cópias autenticadas: 1) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002; 2) Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - NIRF: 2952760-0, da área de 0,4 ha., emitida em 25/11/2005, com validade até 25/05/2006, código de controle da certidão: 2094.A7BD.79F8.6D1E; 3) Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - NIRF: 2952761-9, da área de 0,8 ha., emitida em 25/11/2005, com validade até 25/05/2006, código de controle da certidão: 6983.E7E3.5925.7281, arquivadas nesta Serventia, em pasta própria do corrente ano.....
CONDIÇÕES: Não consta. **PROTOCOLO Nº:** 103.726.
A Substituta do Oficial: Miriã de Lourdes G. Piedade

R.13/12.360 - Em 14 de julho de 2008
ÔNUS: Em Hipoteca Cedular de 1º Grau e sem concorrência de terceiros..
TÍTULO: CEDULA RURAL PIGNORATICIA E HIPOTECARIA.....
FORMA DO TITULO: CEDULA RURAL PIGNORATICIA n. 21/03403-6, emitida em 14 de dezembro de 2004, inicialmente registrada sob n. **16.188** - Livro 3, e Aditivo de 26 de janeiro de 2006, para transformação de Cédula Rural Pignoratícia em Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, registrada sob n. **16.812 - Livro 3 e sob n. 5/23.085 - Livro 2 e**, finalmente, Aditivo de 23 de junho de 2008 para substituição de garantia hipotecária, emitidos na agência do Financiador, nesta cidade (Decreto Lei n. 167/67).....
CREDOR: BANCO DO BRASIL SA, Sociedade de Economia Mista, sede em Brasília-DF, por sua agência de Santa Cruz do Rio Pardo, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 00.000.000/0218-65.....
DEVEDOR: LUIZ CARLOS BASSETTO, já qualificado.....
CONSENTIMENTO, SEM EXCLUSÃO DE MEAÇÃO: ANA MARIA RAMPASO BASSETTO, já qualificada.....
REGISTRO DE APOIO: R.12, retro.....
AVALISTAS: EMILIA ZERBINATO BASSETO, brasileira, casada, pensionista, residente e domiciliada na Rua Conselheiro Antonio Prado n. 1270 - nesta cidade, inscrita no CPF sob n. 145 743 588 82 e portadora da cédula de identidade RG.n. 10.696.389 SSP-SP; **OLIVEIRO BRABILIO BASSETO,** brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado na Rua TD, Conselheiro Antonio Prado n. 1270 - nesta cidade, portador da cédula de identidade RG.n. 3.369.683 SSP-SP e inscrito no CPF sob n. 400.922.088-00.....
VALOR: R$ 27.445,00 (Vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais).....
ENCARGOS FINANCEIROS: - Os valores lançados na conta vinculada ao financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa nominal de 7,720% pontos percentuais ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 8,000% pontos percentuais efetivos ao ano, debitados e capitalizados mensalmente, no dia primeiro de cada mês, inclusive durante o período de carência, nas remições proporcionalmente aos valores remidos - no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos juntamente com as amortizações do principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida.....
VENCIMENTO: Em 20 de maio de 2010.....
FORMA DE PAGAMENTO: Em 05 prestações vencíveis em 20/05/2006; 20/05/2007; 20/05/2008; 20/05/2009; 20/05/2010, de valores correspondentes a 20,00%; 20,00%; 20,00%; 20,00%; 20,00%.....
(continua na fl. 05)

Página: 0008/0017



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402
CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120865.2.0012360-51

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP.

matrícula 12.360 | -05

SCRPardo, 14 de julho de 2008

Continuação R.13/12.360
CLAUSULA DE IMPENHORABILIDADE - INALIENABILIDADE DO PRODUTO/BEM GRAVADO: Conforme Decreto Lei 167/67, os bens móveis ou imóveis vinculados à cédula Rural Pignoratícia ou Pignoratícia e Hipotecária não poderão ser penhorados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro prestador de garantia real, cumprindo a qualquer deles, denunciar a existência da Cédula às autoridades incumbidas das diligências ou a quem a determine, sob pena de responder pelos prejuízos resultantes de sua omissão, ressalvadas as prioridades legais.....
OBJETIVO DO FINANCIAMENTO: O crédito deferido destina-se ao financiamento da aquisição de 01 veículo utilitário marca VW Saveiro 1.6 City Flex 0 Km, ano/modelo 2004 - modelo 2005 cor prata light - Valor - R$29.000,00.....
DOCUMENTOS APRESENTADOS: I) Declaração em nome de Luiz Carlos Bassetto e Ana Maria Rampaso Basseto, referente ao Decreto 99 476, sobre a inexistência de Débitos junto a Secretaria da Receita Federal; II) Cópia autenticada do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003/2004/2005; III) Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural - NIRF 2.952.761-9, emitida em 10/07/2008 - valida até 12/01/2009..... Cédula também registrada no Livro 3 sob n. 16.188 e sob n. 16.812, desta Serventia.....
PROTOCOLO Nº: 113.380/2008
A Substituta do Oficial: Maria de Lourdes G. Piedade.

R.14/12.360 - Em 14 de julho de 2008
ONUS: Hipoteca Cedular de 2º Grau e sem concorrência de terceiros.....
FORMA DO TITULO: CEDULA RURAL PIGNORATICIA E HIPOTECARIA n. 20/25127-0 de 27 de setembro de 2006, e aditivo de mesma data, inicialmente registrada sob n. 17.210 - Livro 3 e sob n. 6/23.085 - Livro 2, e Aditivo de 23 de junho de 2008, para substituição de garantia hipotecária emitidos na agência do Financiador, nesta cidade (Decreto Lei n. 167/67).....
CREDOR: BANCO DO BRASIL SA, Sociedade de Economia Mista, sede em Brasília-DF, por sua agência de Santa Cruz do Rio Pardo, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 00.000.000/0218-65.....
DEVEDOR: LUIZ CARLOS BASSETTO, já qualificado.....
REGISTRO DE APOIO: R.12, retro.....
CONSENTIMENTO, SEM EXCLUSÃO DE MEAÇÃO: ANA MARIA RAMPASO BASSETTO, já qualificada.....
VALOR: R$22.997,00 (Vinte e dois mil, novecentos e noventa e sete reais).....
ENCARGOS FINANCEIROS: - Os valores lançados na conta vinculada ao financiamento, bem como o saldo devedor dai decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de 8,000% pontos percentuais ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias), debitados e capitalizados mensalmente, no dia primeiro de cada mês, inclusive durante o periodo de carência, nas remições, proporcionalmente aos seus valores remidos, no vencimento e na liquidação da divida. Referidos juros serão exigidos juntamente com as prestações de principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da divida.....
VENCIMENTO: Em 15 de setembro de 2012.....
FORMA DE PAGAMENTO: Em 05 (cinco) prestações, vencíveis em 15/09/2008; 15/09/2009; 15/09/2010; 15/09/2011; 15/09/2012, de valores correspondentes a 19,99%; 19,99%; 19,99%; 19,99%; 20,02%.....
OBJETIVO DO FINANCIAMENTO: O crédito deferido destina-se ao financiamento da aquisição de uma estufa para produção de hortaliças modelo

— Av. Cel. Clementino Gonçalves, 157 - 18.900-000 - Telefax: 3372-3265 —
ANTONIO CARLOS PIZZANI - Oficial Registrador

Página: 0009/0017

CNM: 120865.2.0012360-51

matrícula 12 360 | -05vg- VERSO

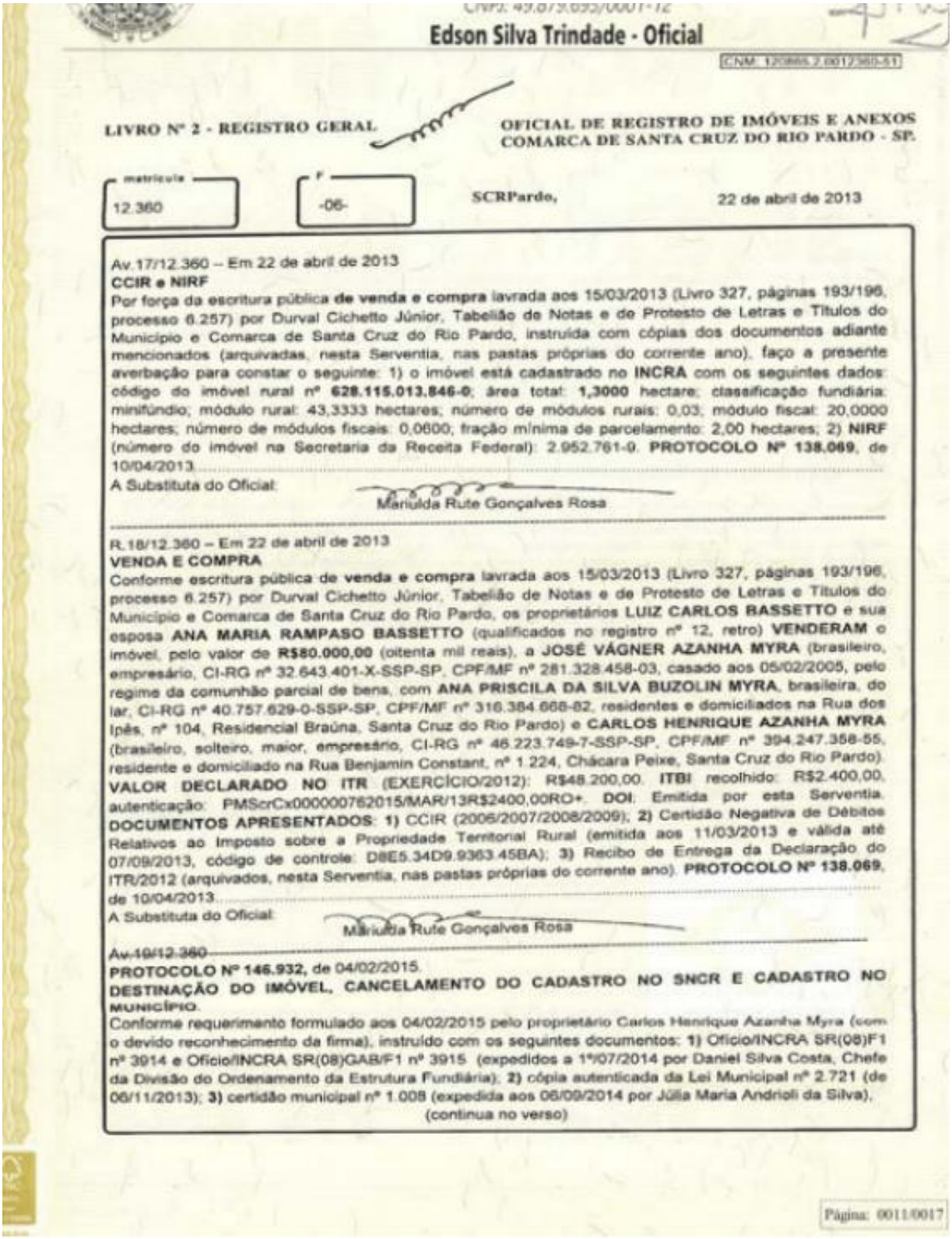
Continuação R.14/12 360
EAIM-7, com largura fabricado por Estufas Arco Iris Comercial Ltda, constituída de 4 vãos de 7 metros, num total de 20 metros de largura e comprimento constituído de 16 vãos de 3,25 metros, num total de 52 metros encerrando uma área de 1.456 metros quadrados, no valor de R$25.127,46.....
CLAUSULA DE IMPENHORABILIDADE - INALIENABILIDADE DO PRODUTO/BEM GRAVADO: Conforme Decreto Lei 167/67, os bens móveis ou imóveis vinculados à cédula rural pignoratícia, ou pignoratícia e hipotecária, não poderão ser penhorados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente, ou do terceiro prestador da garantia real, cumprindo a qualquer deles denunciar a existência da cédula às autoridades incumbidas das diligências, ou a quem a determine, sob pena de responder pelos prejuízos resultantes de sua omissão, ressalvadas as prioridades legais.....
DOCUMENTOS APRESENTADOS: A) Declaração em nome de Luiz Carlos Bassetto e Ana Maria Rampaso Bassetto, referente ao Decreto 99 476/90 sobre inexistência de débito junto a Secretaria da Receita Federal); B) Declaração referente a Lei 8.212/91, de que o mesmo é pessoa física não equiparada à jurídica; C) Cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural no INCRA - CCIR 2003/2004/2005; D) Certidão Negativa de débitos do Imóvel Rural - NIRF 2.952.761-9, emitida em 10/07/2008 - válida até 12/01/2009.....
cédula também registrada no Livro 3 sob n. 17.210, desta Serventia.
PROTOCOLO Nº: 106.171/2006.....
A Substituta do Oficial:
Maria de Lourdes G. Piedade.

Av.15/12 360 - Em 07 de junho de 2010
Conforme Instrumento Particular de 28/05/2010, com a firma reconhecida, **consta que** o Banco do Brasil S.A., **por sua agência de Santa Cruz do Rio Pardo-SP, no ato representada por seu procurador, Bruno Golin,** deu inteira quitação para a dívida constituída e registrada sob o n. 13, **retro**.....
PROTOCOLO Nº: 123.537.
A Escrevente:
Mariulda Rute Gonçalves Rosa

Av.16/12.360 - Em 15 de março de 2013.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA
Conforme requerimento formulado **aos** 12/03/2013 por Luiz Carlos Bassetto e instruído com o instrumento particular emitido **aos** 11/03/2013 pelo credor hipotecário adiante mencionado (ambos com devido reconhecimento das firmas, arquivados nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês), faço a presente averbação para **CANCELAR A HIPOTECA** registrada nesta matrícula sob **nº 14** (de 14/07/2008), conforme **quitação** concedida pelo credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/0218-65, por sua agência de Santa Cruz do Rio Pardo), representado por Jovani Nunes de Oliveira, conforme **cópias autenticadas** (arquivadas sob nº 71, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano de 2012) da **certidão** (expedida aos 05/07/2012) da **procuração** lavrada **aos 16/03/2012** (Livro 1.974, páginas 035/038) no 27º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo; da **certidão** (expedida aos 07/08/2012) do **substabelecimento de procuração** lavrado aos 03/08/2012 (Livro 1.278, páginas 197/216) no 2º Tabelionato de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Bauru; e, finalmente, **cópia autenticada** (arquivada sob nº 7, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano de 2013) do **instrumento particular de substabelecimento de procuração** lavrado aos 11/01/2013. **PROTOCOLO Nº 137.718**, de 12/03/2013.
A Substituta do Oficial:
Mariulda Rute Gonçalves Rosa

(continua na fl. 06)

Página: 0010/0017



Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 12.865.2.0012.360-51

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP.

matrícula 12.360 | F -06- | SCRPardo, 22 de abril de 2013

Av.17/12.360 – Em 22 de abril de 2013
CCIR e NIRF
Por força da escritura pública **de venda e compra** lavrada aos 15/03/2013 (Livro 327, páginas 193/196, processo 6.257) por Durval Cichetto Júnior, Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, instruída com cópias dos documentos adiante mencionados (arquivadas, nesta Serventia, nas pastas próprias do corrente ano), faço a presente averbação para constar o seguinte: 1) o imóvel está cadastrado no **INCRA** com os seguintes dados: código do imóvel rural nº **628.115.013.846-0**; área total: **1,3000** hectare; classificação fundiária: minifúndio; módulo rural: 43,3333 hectares; número de módulos rurais: 0,03; módulo fiscal: 20,0000 hectares; número de módulos fiscais: 0,0600; fração mínima de parcelamento: 2,00 hectares; 2) **NIRF** (número do imóvel na Secretaria da Receita Federal): 2.952.761-9. **PROTOCOLO Nº 138.069**, de 10/04/2013.
A Substituta do Oficial:
Mariulda Rute Gonçalves Rosa

R.18/12.360 – Em 22 de abril de 2013
VENDA E COMPRA
Conforme escritura pública de **venda e compra** lavrada aos 15/03/2013 (Livro 327, páginas 193/196, processo 6.257) por Durval Cichetto Júnior, Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, os proprietários **LUIZ CARLOS BASSETTO** e sua esposa **ANA MARIA RAMPASO BASSETTO** (qualificados no registro nº 12, retro) **VENDERAM** o imóvel, pelo valor de **R$80.000,00** (oitenta mil reais), a **JOSÉ VÁGNER AZANHA MYRA** (brasileiro, empresário, CI-RG nº 32.643.401-X-SSP-SP, CPF/MF nº 281.328.458-03, casado aos 05/02/2005, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA**, brasileira, do lar, CI-RG nº 40.757.629-0-SSP-SP, CPF/MF nº 316.384.668-82, residentes e domiciliados na Rua dos Ipês, nº 104, Residencial Braúna, Santa Cruz do Rio Pardo) e **CARLOS HENRIQUE AZANHA MYRA** (brasileiro, solteiro, maior, empresário, CI-RG nº 46.223.749-7-SSP-SP, CPF/MF nº 394.247.358-55, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, nº 1.224, Chácara Peixe, Santa Cruz do Rio Pardo). **VALOR DECLARADO NO ITR** (EXERCÍCIO/2012): R$48.200,00. **ITBI** recolhido: R$2.400,00, autenticação: PMScrCx000000762015/MAR/13R$2400,00RO+. **DOI**: Emitida por esta Serventia. **DOCUMENTOS APRESENTADOS**: **1)** CCIR (2006/2007/2008/2009); **2)** Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (emitida aos 11/03/2013 e válida até 07/09/2013, código de controle: D8E5.34D9.9363.45BA); **3)** Recibo de Entrega da Declaração do ITR/2012 (arquivados, nesta Serventia, nas pastas próprias do corrente ano). **PROTOCOLO Nº 138.069**, de 10/04/2013.
A Substituta do Oficial:
Mariulda Rute Gonçalves Rosa

Av.19/12.360
PROTOCOLO Nº 146.932, de 04/02/2015.
DESTINAÇÃO DO IMÓVEL, CANCELAMENTO DO CADASTRO NO SNCR E CADASTRO NO MUNICÍPIO.
Conforme requerimento formulado aos 04/02/2015 pelo proprietário Carlos Henrique Azanha Myra (com o devido reconhecimento da firma), instruído com os seguintes documentos: **1)** Ofício/INCRA SR(08)F1 nº 3914 e Ofício/INCRA SR(08)GAB/F1 nº 3915 (expedidos a 1º/07/2014 por Daniel Silva Costa, Chefe da Divisão do Ordenamento da Estrutura Fundiária); **2)** cópia autenticada da Lei Municipal nº 2.721 (de 06/11/2013); **3)** certidão municipal nº 1.008 (expedida aos 06/09/2014 por Júlia Maria Andrioli da Silva).
(continua no verso)

Página: 0011/0017

matrícula 12.360 | F -6v°- VERSO

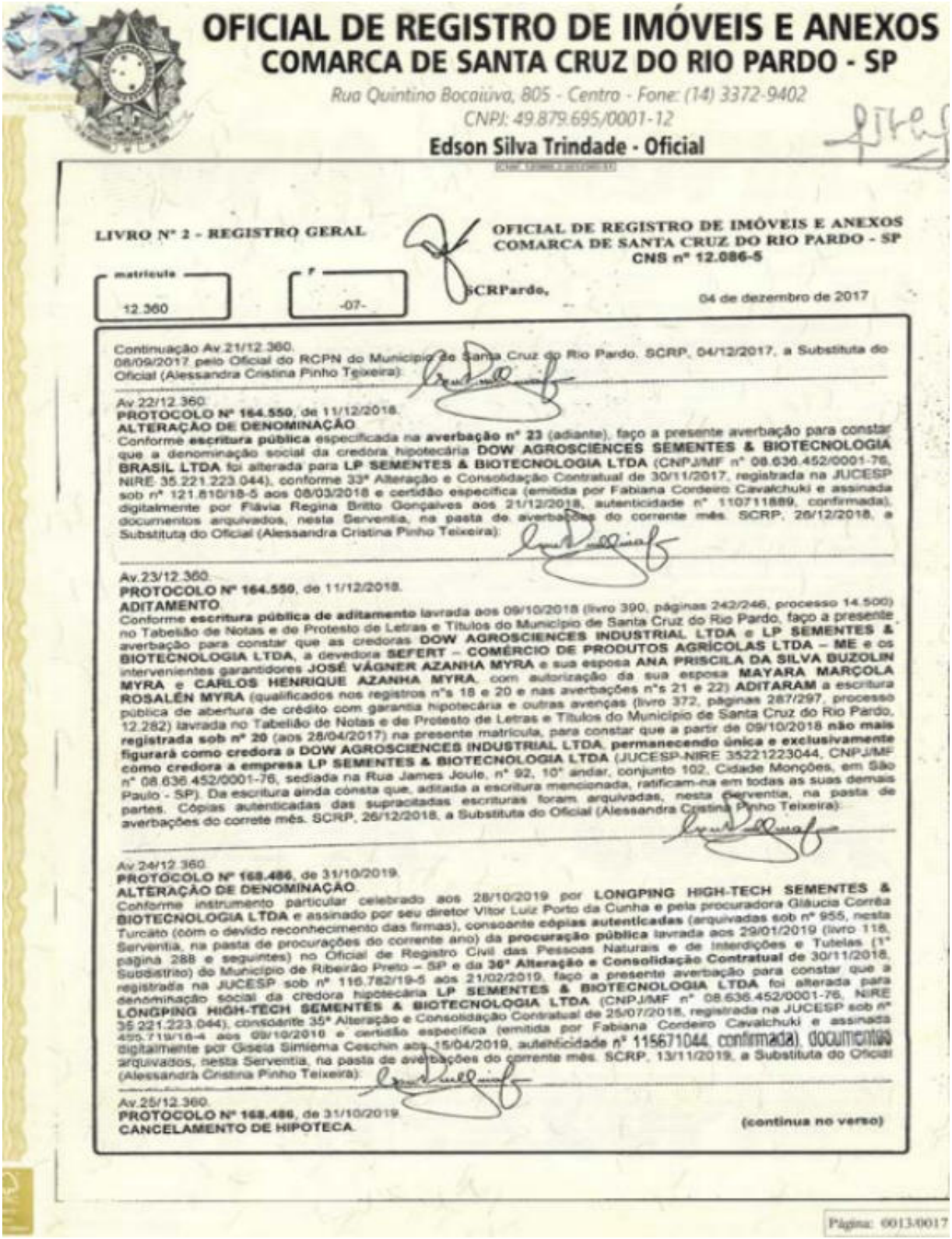
Continuação Av.19/12.360
faço a presente averbação para constar que: **a)** o **cadastro** do imóvel no SNCR (Sistema Nacional de Cadastro Rural) foi **cancelado**, por **não mais se caracterizar como rural**, consoante laudo técnico elaborado pelo engenheiro agrônomo Carlos Henrique Azanha Myra (CREA nº 5063902030); **b)** o imóvel foi **incorporado à área urbana** do Município de Santa Cruz do Rio Pardo, para todos os efeitos legais, por **destinado à implantação de área comercial**; **c)** o imóvel **está** cadastrado no Município sob nº **21.379**. Os supracitados documentos foram arquivados, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês. SCRP, 06/02/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).

R.20/12.360.
PROTOCOLO Nº 157.490, de 17/04/2017.
HIPOTECA.
Conforme **escritura pública de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças** lavrada aos 06/04/2017 (livro 372, páginas 287/297, processo 12.282) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município de Santa Cruz do Rio Pardo, verifica-se que os proprietários **JOSÉ VÁGNER AZANHA MYRA** e sua esposa **ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA** e **CARLOS HENRIQUE AZANHA MYRA** (qualificados no registro nº 18), na **condição de intervenientes garantidores**, deram o imóvel (adquirido pelo registro nº 18), **em primeira, única e especial hipoteca** (com todas e quaisquer benfeitorias, acessões e construções de qualquer espécie, que de futuro forem introduzidas, bem como aquelas já existentes), às **credoras DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA** (JUCESP-NIRE 35201005971, CNPJ/MF nº 47.180.625/0001-46) e **DOW AGROSCIENCES SEMENTES & BIOTECNOLOGIA BRASIL LTDA** (JUCESP-NIRE 35221223044, CNPJ/MF nº 08.636.452/0001-76), sediadas na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 2º andar-parte, Edifício Diamond Tower, Bairro Santo Amaro, em São Paulo – SP. A hipoteca destina-se a **garantir** o pontual e integral pagamento das obrigações assumidas e **eventuais acréscimos** decorrentes da mora ou até mesmo de eventual cobrança extrajudicial ou judicial que resultar devida em razão do **crédito rotativo** concedido pelas credoras, até o limite de **R$6.291.000,00** (seis milhões, duzentos e noventa e um mil reais), em benefício da devedora **SEFERT – COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA – ME** (JUCESP-NIRE 35222845057, CNPJ/MF nº 10.530.528/0001-26, sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319, Bairro Serrinha, em Santa Cruz do Rio Pardo). Da supracitada escritura ainda consta que as partes: a) fizeram estipulações atinentes à abertura do crédito; b) estabeleceram que caso não seja pago qualquer valor referente ao crédito ora concedido e efetivamente utilizado, em seu vencimento, ou mesmo das dívidas em que se encontrem em aberto, vencidas ou não, na data da escritura, além das cominações expressas na escritura, a devedora e/ou intervenientes garantidores pagarão mais a **multa contratual de 10%** sobre os valores em aberto (multa esta que incidirá não apenas sobre o valor principal, mas também sobre juros e correção monetária da dívida, tudo à época do efetivo pagamento), **juros moratórios de 1% ao mês**, **correção monetária** (medida pela variação do IGP-M (FGV)), **custas judiciais e honorários advocatícios contratuais de 20% sobre a dívida em aberto**; c) prescreveram que a hipoteca e o crédito aberto terão seu término no **dia 13/02/2037**, ressalvado entretanto, que a hipoteca somente será liberada, e consequentemente extinta, caso não existam quaisquer débitos pendentes em nome da devedora, perante qualquer uma das credoras; d) atribuíram ao imóvel o valor de R$8.987.000,00 (oito milhões, novecentos e oitenta e sete mil reais); e) estabelecem outras cláusulas e estipulações (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc.). SCRP, 28/04/2017, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).

Av.21/12.360.
PROTOCOLO Nº 160.246, de 29/11/2017.
CASAMENTO E DADOS PESSOAIS.
Consoante requerimento formulado e assinado aos 27/11/2017 por Carlos Henrique Azanha Myra (com a firma devidamente reconhecida), instruído com cópias autenticadas (arquivadas, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês) dos documentos adiante mencionados, faço a presente averbação para constar que o coproprietário **CARLOS HENRIQUE AZANHA MYRA casou-se** aos **08/09/2017**, pelo **regime da comunhão parcial de bens**, com **MAYARA MARÇOLA ROSALÉN** (brasileira, CI-RG nº 47.128.029-X-SSP-SP, CPF/MF nº 383.549.438-44), que, após o casamento, passou a assinar **MAYARA MARÇOLA ROSALÉN MYRA**, consoante certidão do assento de casamento (matrícula nº 123323.01.55.2017.2.00038.099.0011019.82) expedida aos

(continua na folha -07-)

Página: 0012/0017



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402
CNPJ: 49.879.695/0001-12
Edson Silva Trindade - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
CNS nº 12.086-5

matrícula	ficha
12.360	-07-

SCRPardo, 04 de dezembro de 2017

Continuação Av.21/12.360.
08/09/2017 pelo Oficial do RCPN do Município de Santa Cruz do Rio Pardo. SCRP, 04/12/2017, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).

Av.22/12.360.
PROTOCOLO Nº 164.550, de 11/12/2018.
ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO.
Conforme **escritura pública** especificada na **averbação nº 23** (adiante), faço a presente averbação para constar que a denominação social da credora hipotecária **DOW AGROSCIENCES SEMENTES & BIOTECNOLOGIA BRASIL LTDA** foi alterada para **LP SEMENTES & BIOTECNOLOGIA LTDA** (CNPJ/MF nº 08.636.452/0001-76, NIRE 35.221.223.044), conforme 33ª Alteração e Consolidação Contratual de 30/11/2017, registrada na JUCESP sob nº 121.810/18-5 aos 08/03/2018 e certidão especifica (emitida por Fabiana Cordeiro Cavalchuki e assinada digitalmente por Flávia Regina Britto Gonçalves aos 21/12/2018, autenticidade nº 110711889, confirmada), documentos arquivados, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês. SCRP, 26/12/2018, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).

Av.23/12.360.
PROTOCOLO Nº 164.550, de 11/12/2018.
ADITAMENTO.
Conforme **escritura pública de aditamento** lavrada aos 09/10/2018 (livro 390, páginas 242/246, processo 14.500) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município de Santa Cruz do Rio Pardo, faço a presente averbação para constar que as credoras **DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA** e **LP SEMENTES & BIOTECNOLOGIA LTDA**, a devedora **SEFERT – COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA – ME** e os intervenientes garantidores **JOSÉ VÁGNER AZANHA MYRA** e sua esposa **ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA** e **CARLOS HENRIQUE AZANHA MYRA**, com autorização da sua esposa **MAYARA MARÇOLA ROSALÉN MYRA** (qualificados nos registros nºs 18 e 20 e nas averbações nºs 21 e 22) **ADITARAM** a escritura pública de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças (livro 372, páginas 287/297, processo 12.282) lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município de Santa Cruz do Rio Pardo, **registrada sob nº 20** (aos 28/04/2017) na presente matrícula, para constar que a partir de 09/10/2018 **não mais figurará como credora a DOW AGROSCIENCES INDUSTRIAL LTDA**, **permanecendo única e exclusivamente como credora a empresa LP SEMENTES & BIOTECNOLOGIA LTDA** (JUCESP-NIRE 35221223044, CNPJ/MF nº 08.636.452/0001-76, sediada na Rua James Joule, nº 92, 10º andar, conjunto 102, Cidade Monções, em São Paulo - SP). Da escritura ainda consta que, aditada a escritura mencionada, ratificam-na em todas as suas demais partes. Cópias autenticadas das supracitadas escrituras foram arquivadas, nesta Serventia, na pasta de averbações do correte mês. SCRP, 26/12/2018, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).

Av.24/12.360.
PROTOCOLO Nº 168.486, de 31/10/2019.
ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO.
Conforme instrumento particular celebrado aos 28/10/2019 por **LONGPING HIGH-TECH SEMENTES & BIOTECNOLOGIA LTDA** e assinado por seu diretor Vitor Luiz Porto da Cunha e pela procuradora Gláucia Corrêa Turcato (com o devido reconhecimento das firmas), consoante **cópias autenticadas** (arquivadas sob nº 955, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da **procuração pública** lavrada aos 29/01/2019 (livro 118, página 288 e seguintes) no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas (1º Subdistrito) do Município de Ribeirão Preto – SP e da **30ª Alteração e Consolidação Contratual** de 30/11/2018, registrada na JUCESP sob nº 116.782/19-5 aos 21/02/2019, faço a presente averbação para constar que a denominação social da credora hipotecária **LP SEMENTES & BIOTECNOLOGIA LTDA** foi alterada para **LONGPING HIGH-TECH SEMENTES & BIOTECNOLOGIA LTDA** (CNPJ/MF nº 08.636.452/0001-76, NIRE 35.221.223.044), consoante 35ª Alteração e Consolidação Contratual de 25/07/2018, registrada na JUCESP sob nº 450.719/18-4 aos 09/10/2018 e certidão especifica (emitida por Fabiana Cordeiro Cavalchuki e assinada digitalmente por Gisela Simiema Ceschin aos 15/04/2019, autenticidade nº 115671044, confirmada), documentos arquivados, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês. SCRP, 13/11/2019, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).

Av.25/12.360.
PROTOCOLO Nº 168.486, de 31/10/2019
CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

(continua no verso)

matrícula 12.360 | -07v°- VERSO

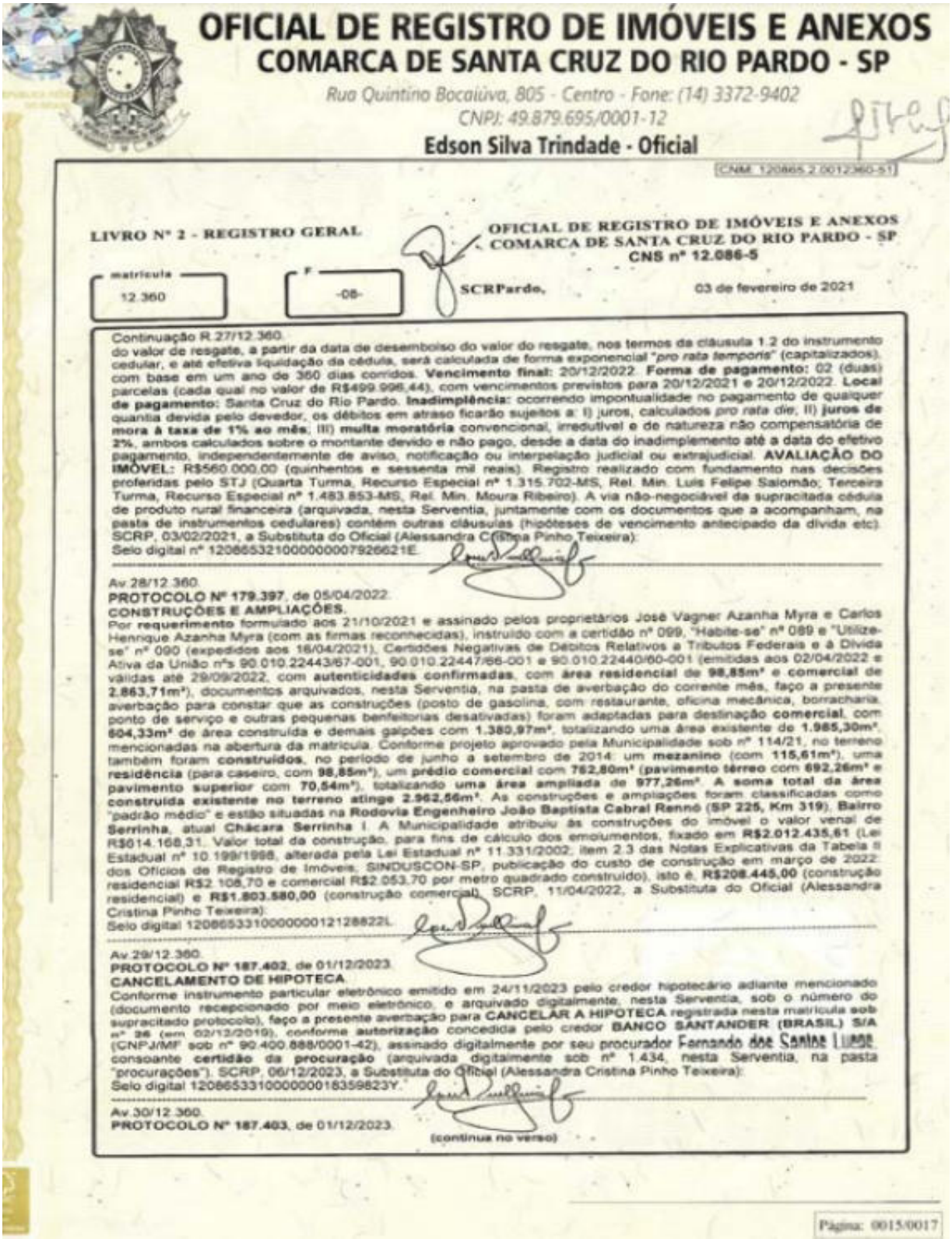
Continuação AV.25/12.360.

Conforme instrumento particular emitido aos 28/10/2019 pela credora hipotecária adiante mencionada (documento com as firmas reconhecidas e arquivado nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês), faço a presente averbação para **CANCELAR o registro nº 20** (hipoteca) e a **averbação nº 23** (aditamento), conforme **autorização** concedida pela credora **LONGPING HIGH-TECH SEMENTES & BIOTECNOLOGIA LTDA** (CNPJ/MF nº 08.636.452/0001-76, sediada na Rua James Joule, nº 92, 10º andar, conjunto 102, Bairro Cidade Monções, em São Paulo – SP), representada pelo diretor Vitor Luiz Porto da Cunha e pela procuradora Gláucia Corrêa Turcato, conforme documentos mencionados na averbação nº 24. SCRP, 13/11/2019, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).

R.26/12.360.
PROTOCOLO Nº 168.906, de 02/12/2019.
HIPOTECA CEDULAR.
Conforme **cédula de produto rural financeira** (Lei nº 8.929/94 e Lei nº 10.200/01) identificada pelo **nº 2019/00012111**, emitida aos 28/11/2019, em Santa Cruz do Rio Pardo, assinada (com o devido reconhecimento das firmas) pelo devedor JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA, verifica-se que os proprietários **JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA** e sua esposa **ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA** e **CARLOS HENRIQUE AZANHA MYRA** com autorização de sua esposa **MAYARA MARÇOLA ROSALEN MYRA** (qualificados no registro nº 18 e averbação nº 21) **deram o imóvel** (com as benfeitorias acrescidas ao imóvel), em **hipoteca cedular de primeiro grau**, sem concorrência de terceiros, ao credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, sediado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, em São Paulo - SP), **como garantia do pagamento do financiamento** concedido ao devedor e dos **encargos previstos na cédula**. **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA**: o supracitado devedor prometeu entregar ao credor, ou à sua ordem, em moeda corrente, a importância de **R$3.000.000,00** (três milhões de reais), correspondentes ao resultado da multiplicação de **68.933,83 sacas de 60 kg de milho**, safras 2019/2020, 2020/2021 e 2021/2022, pelo preço de **R$43,52** (quarenta e três reais e cinquenta e dois centavos), apurado com base na cotação vigente para a data de vencimento do indicador de preços **CEPEA-ESALQ**, sujeito a juros calculados à taxa prefixada de **10,50% ao ano**, equivalentes a **0,83551557% ao mês**, calculados de forma exponencial "*pro rata temporis*" (capitalizados), com base em um ano de 360 dias corridos, incidente sobre o saldo devedor do valor de resgate, a partir da data de desembolso do valor de resgate, nos termos previstos na cédula, e até a sua efetiva liquidação. **Vencimento final**: 28/10/2022. **Forma de pagamento:** 03 (três) parcelas (cada qual no valor de R$1.000.000,00), com vencimentos previstos para 30/10/2020, 29/10/2021 e 28/10/2022. **Local de pagamento:** Santa Cruz do Rio Pardo. **Inadimplência:** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pelo devedor, os débitos em atraso ficarão sujeitos a: I) **juros de mora à taxa de 1% ao mês**; II) **multa moratória** convencional, irredutível e de natureza não compensatória de **2%**, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R$3.578.000,00 (três milhões, quinhentos e setenta e oito mil reais). A via não-negociável da supracitada cédula de produto rural financeira (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos cedulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc). SCRP, 02/12/2019, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).

R.27/12.360.
PROTOCOLO Nº 173.686, de 29/01/2021.
HIPOTECA CEDULAR.
Conforme **cédula de produto rural com liquidação financeira** (Lei nºs 8.929/94, 10.200/01 e 13.986/2020) identificada pelo **nº 0006400319021**, emitida aos 30/12/2020, em Santa Cruz do Rio Pardo, assinada (com o devido reconhecimento das firmas) pelo devedor CARLOS HENRIQUE AZANHA MYRA, verifica-se que os proprietários **JOSÉ VAGNER AZANHA MYRA** e sua esposa **ANA PRISCILA DA SILVA BUZOLIN MYRA** e **CARLOS HENRIQUE AZANHA MYRA** com autorização de sua esposa **MAYARA MARÇOLA ROSALEN MYRA** (qualificados no registro nº 18 e averbação nº 21) **deram o imóvel** (com as benfeitorias acrescidas ao imóvel), em **hipoteca cedular de segundo grau**, sem concorrência de terceiros, ao credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, sediado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, em São Paulo - SP), **como garantia do pagamento do financiamento** concedido ao devedor e dos **encargos previstos na cédula**. **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA**: o supracitado devedor prometeu entregar ao credor, ou à sua ordem, em moeda corrente, a importância de **R$999.992,88** (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e oitenta e oito centavos), correspondentes ao resultado da multiplicação de **5.052 toneladas de cana-de-açúcar**, safras 2020/2021 e 2021/2022, pelo preço de **R$98,97** (noventa e oito reais e noventa e sete centavos), apurado com base na cotação vigente para a data de vencimento do indicador de preços **AGROLINK**, sujeito a juros calculados à taxa prefixada de **10,70% ao ano**, incidirá sobre o saldo devedor

(continua na folha -08-)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402
CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CNM: 120865.2.0012360-51

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
CNS nº 12.086-5

matrícula 12.360 | F -08- | SCRPardo, 03 de fevereiro de 2021

Continuação R.27/12.360.
do valor de resgate, a partir da data de desembolso do valor do resgate, nos termos da cláusula 1.2 do instrumento cedular, e até efetiva liquidação da cédula, será calculada de forma exponencial "*pro rata temporis*" (capitalizados), com base em um ano de 360 dias corridos. **Vencimento final:** 20/12/2022. **Forma de pagamento:** 02 (duas) parcelas (cada qual no valor de R$499.998,44), com vencimentos previstos para 20/12/2021 e 20/12/2022. **Local de pagamento:** Santa Cruz do Rio Pardo. **Inadimplência:** ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pelo devedor, os débitos em atraso ficarão sujeitos a: I) juros, calculados *pro rata die*, II) **juros de mora à taxa de 1% ao mês**; III) **multa moratória** convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2%, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R$560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais). Registro realizado com fundamento nas decisões proferidas pelo STJ (Quarta Turma, Recurso Especial nº 1.315.702-MS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão; Terceira Turma, Recurso Especial nº 1.483.853-MS, Rel. Min. Moura Ribeiro). A via não-negociável da supracitada cédula de produto rural financeira (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos cedulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc). SCRP, 03/02/2021, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).
Selo digital nº 1208653210000000007926621E.

Av.28/12.360.
PROTOCOLO Nº 179.397, de 05/04/2022.
CONSTRUÇÕES E AMPLIAÇÕES.
Por **requerimento** formulado aos 21/10/2021 e assinado pelos proprietários José Vagner Azanha Myra e Carlos Henrique Azanha Myra (com as firmas reconhecidas), instruído com a certidão nº 099, "Habite-se" nº 089 e "Utilize-se" nº 090 (expedidos aos 16/04/2021), Certidões Negativas de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nºs 90.010.22443/67-001, 90.010.22447/66-001 e 90.010.22440/60-001 (emitidas aos 02/04/2022 e válidas até 29/09/2022, com **autenticidades confirmadas**, com **área residencial** de **98,85m²** e **comercial** de **2.863,71m²**), documentos arquivados, nesta Serventia, na pasta de averbação do corrente mês, faço a presente averbação para constar que as construções (posto de gasolina, com restaurante, oficina mecânica, borracharia, ponto de serviço e outras pequenas benfeitorias desativadas) foram adaptadas para destinação **comercial**, com **604,33m²** de área construída e demais galpões com **1.380,97m²**, totalizando uma área existente de **1.985,30m²**, mencionadas na abertura da matrícula. Conforme projeto aprovado pela Municipalidade sob nº 114/21, no terreno também foram **construídos**, no período de junho a setembro de 2014: um **mezanino** (com **115,61m²**), uma **residência** (para caseiro, com **98,85m²**), um **prédio comercial** com **762,80m²** (**pavimento térreo** com **692,26m²** e **pavimento superior** com **70,54m²**), totalizando **uma área ampliada** de **977,26m²**. **A soma total da área construída existente no terreno atinge 2.962,56m²**. As construções e ampliações foram classificadas como "padrão médio" e estão situadas na **Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó (SP 225, Km 319)**, **Bairro Serrinha**, atual **Chácara Serrinha** I. A Municipalidade atribuiu às construções do imóvel o valor venal de R$614.168,31. Valor total da construção, para fins de cálculo dos emolumentos, fixado em **R$2.012.435,61** (Lei Estadual nº 10.199/1998, alterada pela Lei Estadual nº 11.331/2002; item 2.3 das Notas Explicativas da Tabela II dos Ofícios de Registro de Imóveis, SINDUSCON-SP, publicação do custo de construção em março de 2022: residencial R$2.108,70 e comercial R$2.053,70 por metro quadrado construído), isto é, **R$208.445,00** (construção residencial) e **R$1.803.580,00** (construção comercial). SCRP, 11/04/2022, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).
Selo digital 1208653310000000012128822L.

Av.29/12.360.
PROTOCOLO Nº 187.402, de 01/12/2023.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA.
Conforme instrumento particular eletrônico emitido em 24/11/2023 pelo credor hipotecário adiante mencionado (documento recepcionado por meio eletrônico, e arquivado digitalmente, nesta Serventia, sob o número do supracitado protocolo), faço a presente averbação para **CANCELAR A HIPOTECA** registrada nesta matrícula **sob nº 26** (em 02/12/2019), *conforme* **autorização** concedida pelo credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42), assinado digitalmente por seu procurador Fernando das Santas | [illegible] consoante **certidão da procuração** (arquivada digitalmente sob nº 1.434, nesta Serventia, na pasta "procurações"). SCRP, 06/12/2023, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).
Selo digital 1208653310000000018359823Y.

Av.30/12.360.
PROTOCOLO Nº 187.403, de 01/12/2023.

(continua no verso)

matrícula 12.360 | -08v°- VERSO

(continuação Av.30/12.360)
CANCELAMENTO DE HIPOTECA
Conforme instrumento particular eletrônico emitido em 24/11/2023 pelo credor hipotecário adiante mencionado (documento recepcionado por meio eletrônico, e arquivado digitalmente, nesta Serventia, sob o número do supracitado protocolo), faço a presente averbação para **CANCELAR A HIPOTECA** registrada nesta matrícula **sob nº 27** (em 03/02/2021), conforme **autorização** concedida pelo credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42), assinado digitalmente por seu procurador Fernando dos Santos Lucas, mencionado na averbação nº 29. SCRP, 06/12/2023. a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira). Selo digital 1208653310000000018360023L.

Página: 0016/0017

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP

Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402
CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

CERTIDÃO

Dr. ÉDSON SILVA TRINDADE, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Santa Cruz do Rio Pardo - SP, **CERTIFICA** que a presente certidão foi extraída, por meio reprográfico (Lei nº 6.015/73, art. 19, §1º), do original da **matrícula nº 12360. CERTIFICO** que não existem hipotecas, ônus reais, constrições judiciais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias com relação ao imóvel, além dos constantes da matrícula indicada. **Santa Cruz do Rio Pardo-SP, 07 de dezembro de 2023, às 11:33:24.**

Maria de Lourdes Costa - Escrevente

Ao Oficial...:	R$	40,91
Ao Estado....:	R$	11,63
À Fazenda....:	R$	7,96
Ao Reg. Civil:	R$	2,15
Ao Trib. Just:	R$	2,81
Ao Município.:	R$	2,05
Ao Min.Púb...:	R$	1,96
Total.....:	R$	69,47

Pedido de certidão nº: 157388

Controle:

Página: 0017/0017

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1208653C300000018369123Q

SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:




Matrícula 12.360


Matrícula 12.360
Santa Cruz do Rio Pardo

DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **18/07/2025** às **13:30**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

[**X**] Urbano	[ ] Apartamento	[ ] Condomínio Fechado
[ ] Rural	[ ] Casa Geminada	[ ] Sala Comercial
[ ] Residencial	[ ] Sítio/Chácara	[ ] Galpão
[**X**] Terreno	[ ] Sobrado	[ ] Indústria
[**X**] Comercial	[ ] Vaga de Garagem	

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 12.360			**Inscr. Munic:** -		Georref. ( ) Sim (**X**) Não	
CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo - SP						
Endereço: Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó					N°: S/N	
Complem.: Chácara Arco Íris I						
Bairro: Serrinha			Cidade: Santa Cruz do Rio Pardo		UF: SP	
CEP: 18900-492			Coordenadas: -22.872343303451636, -49.59766796037723			
IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)						
Área Total Terreno (m²): 13.463,260				Testada (m):		
Área Total Construída (m²): 3.966,810				Área Averbada (m²): 2.962,560		
Edificação Averbada: ( ) Sim ( ) Não (**X**) Parcial				Área Não Averbada (m²): 1.004,250		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO		Quadrado		Retangular		Triangular
	X	Irregular	**X**	Limpo		Esquina
	X	Plano		Forte Declive		Acidentado
		Leve Aclive		Forte Aclive		Leve Declive
		APP's / Mata Nativa		Reserva Legal		Encravado
		Vegetação				
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	**X**	Asfalto		Calçamento		Meio Fio
		Calçadas		Murado		Lajotas
		Sem pavimentação		Palanques madeira		Taipa de pedras
	X	Britado		Paver	**X**	Cercado
		Aterrado		Grades de Segurança		Mourões Cimento

			Telhas de barro		Telhas Fibrocimento		Arame fios
			Telhas aluzinco		Telhas de zinco	X	Estrutura metálica
SUPERFÍCIE DO SOLO		X	Seco		Úmido		Alagadiço
			Banhado		Arenoso		Argiloso
TIPO DE CONSTRUÇÃO		X	Alvenaria		Madeira	X	Misto
			Pré-moldado		Blocos	X	Metálico
CARACTERÍSTICAS INTERNAS		0	Suítes	X	Copa	0	Lareira
		0	Dormitórios	X	Cozinha	0	Dependência Serviço
		X	BWC	0	Área de Serviço	0	Despensa
		0	Lavabo	X	Varanda	X	Garagem
		0	Sala Estar	1	Churrasqueira	X	Escritório
		0	Sala Jantar	0	Sacada	0	Piscina
TIPO GARAGEM			Gaveta		Paralela		Descoberta
			Avulsa		Rotativo	X	Coberta
REVESTIMENTO	PISO	X	Cerâmico	X	Porcelanato		Madeira
			Laminado		Mármore	X	Bruto
			Cimento Queimado		Vinílico		Carpete
			Emborrachado		Granito		
	PAREDE		Azulejo	X	Massa Corrida		Divisórias
			Grafiato/Pastilhas		Madeira		PVC
			Rebocada		Dry Wall		
	TETO		Massa Corrida		PVC	X	Madeira
		X	Gesso		Fibra Mineral		Sancas
		X	Metálico				
ABERTURAS		X	Madeira		Vidro	X	Alumínio
		X	Ferro		PVC	X	Metálica
PADRÃO ACABAMENTO			Baixo	X	Médio		Alto
PADRÃO CONSTRUTIVO			Baixo	X	Médio		Alto
PADRÃO REGIONAL			Baixo	X	Médio		Alto
SITUAÇÃO			Desocupado	X	Ocupado		Alugado

		Abandonado		Tombado		Outros	
VOCAÇÃO DE USO		Residencial	**X**	Comercial		Industrial	
		Rural		Empresarial		Serviço	
		Outros					
CONFRONTANTES	**X**	Lado Direito	**X**	Lado Esquerdo	**X**	Fundos	
		Frente					
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?	**X**	Sim		Não		Inconclusivo	

RODOVIAS DE ACESSO: SP - 225	**CIDADES VIZINHAS:** Ipaussu - SP | Ourinhos - SP
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES:	

ABSORÇÃO DE MERCADO		Curto Prazo
		Médio Prazo
	X	Longo Prazo

RISCO DE ALAGAMENTO:	**X**	Baixo		Médio		Alto	
RISCO DESLIZ. DE TERRA:	**X**	Baixo		Médio		Alto	
INFRAESTRUTURA DA REGIÃO							
X	Rede Abast. Água	**X**	Rede de Energia	**X**	Iluminação Pública		Transporte Público
X	Rede de Esgoto	**X**	Rede Telefônica	**X**	Postos de Combustível	**X**	Centro Comercial
X	Coleta de Lixo	**X**	Escolas		Praças de Esportes		Shopping Center
X	Agências Bancárias	**X**	Agencias Correios	**X**	Supermercados	**X**	Comércio Local

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado às margens de uma rodovia pavimentada com asfalto em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo Médio, próximo ao acesso da Rodovia SP - 225 (aproximadamente 10 m) e aproximadamente 4,8 km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Santa Cruz do Rio Pardo - SP.

IMÓVEL URBANO

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 13.463,260 m²**, localizado na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, S/N, Bairro Serrinha, na cidade de Santa Cruz do Rio Pardo - SP, posicionado em meio de quadra, terreno plano, limpo, em área livre de inundações.

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

IMÓVEL AVERBADO

ITEM		DIMENSÃO (m²)
1	Edificação de Alvenaria sem acesso ao interior do imóvel (residência)	98,850
2	Parte da Edificação Mista Metálica e Alvenaria em bom estado de conservação geral	1.265,710
3	Galpão Misto Metálico e Alvenaria sem acesso ao interior do imóvel	530,000
4	Galpão Misto Metálico e Alvenaria em bom estado de conservação geral	1.068,000

IMÓVEL NÃO AVERBADO

ITEM		DIMENSÃO (m²)
1	Parte da Edificação Mista Metálica e Alvenaria em bom estado de conservação geral	1.004,250

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	**SIM**	**NÃO**	**INCONCLUSIVO**
Há indícios de contaminação no imóvel?	X		
Possui nascente ou curso de água no imóvel?		X	
Há indício de atividade industrial no imóvel?			X
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?			X
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?	X		
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	

ATIVIDADE	**PASSADO**	**PRESENTE**
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		

Observações:

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

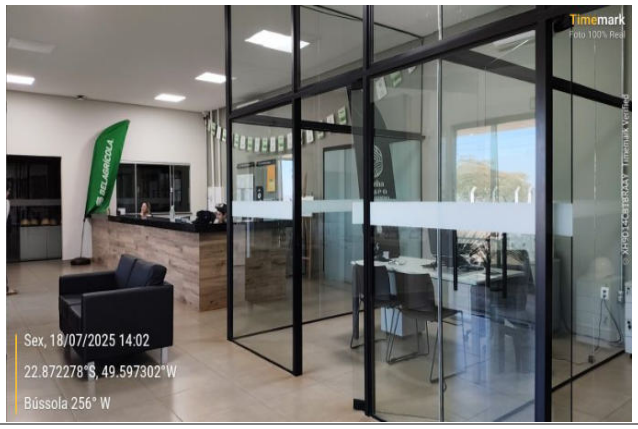
FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL

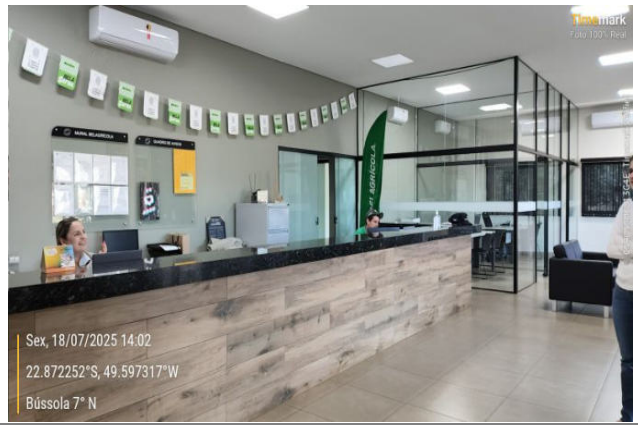






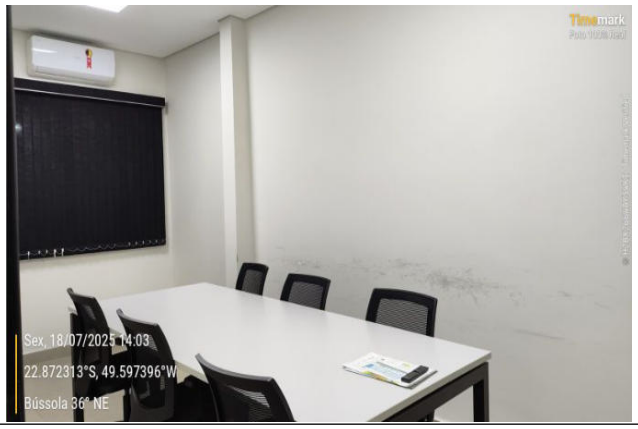


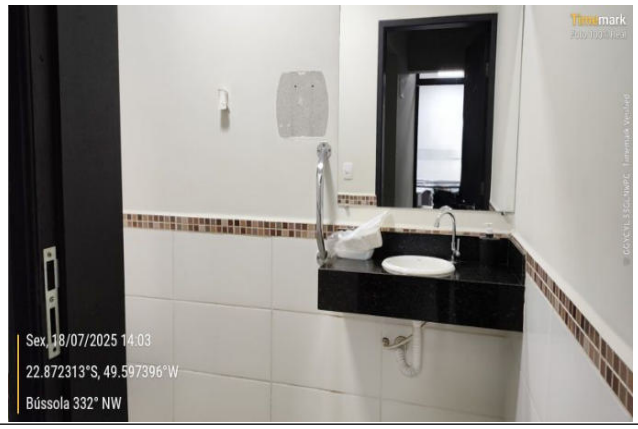




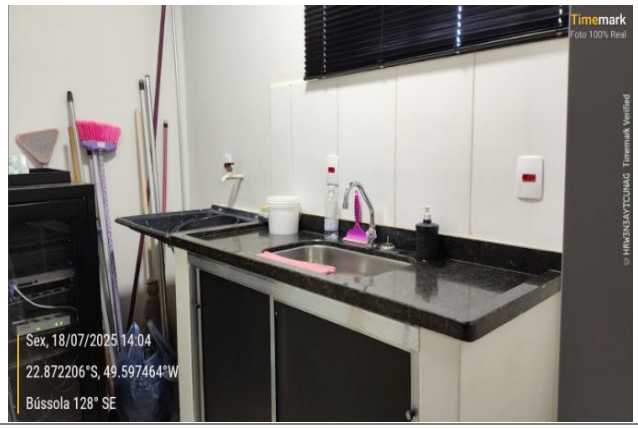

Timemark
Foto 100% Real
Sex, 18/07/2025 14:02
22.872313°S, 49.597396°W
Bússola 271° W

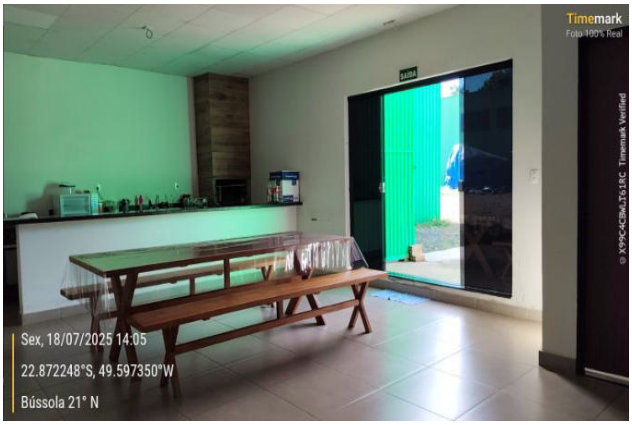

Timemark
Foto 100% Real
Sex, 18/07/2025 14:02
22.872313°S, 49.597396°W
Bússola 307° NW

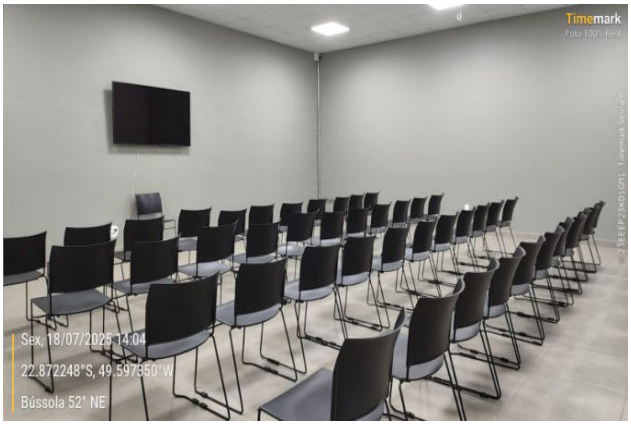

Timemark
Sex, 18/07/2025 14:03
22.872313°S, 49.597396°W
Bússola 36° NE


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:03
22.872313°S, 49.597396°W
Bússola 332° NW




Timemark
Foto 100% Real
Sex, 18/07/2025 14:04
22.872206°S, 49.597464°W
Bússola 128° SE


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:05
22.872248°S, 49.597350°W
Bússola 21° N


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:04
22.872248°S, 49.597350°W
Bússola 52° NE


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:06
22.872104°S, 49.597318°W
Bússola 232° SW


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:07
22.872104°S, 49.597318°W
Bússola 278° W


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:07
22.872156°S, 49.597237°W
Bússola 32° NE


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:09
22.872181°S, 49.597256°W
Bússola 10° N


Timemark
BELAGRÍCOLA
Sex, 18/07/2025 14:12
22.872118°S, 49.597151°W
Bússola 305° NW


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:11
22.871943°S, 49.597014°W
Bússola 55° NE


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:11
22.872023°S, 49.596967°W
Bússola 259° W


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:10
22.871963°S, 49.597240°W
Bússola 249° W

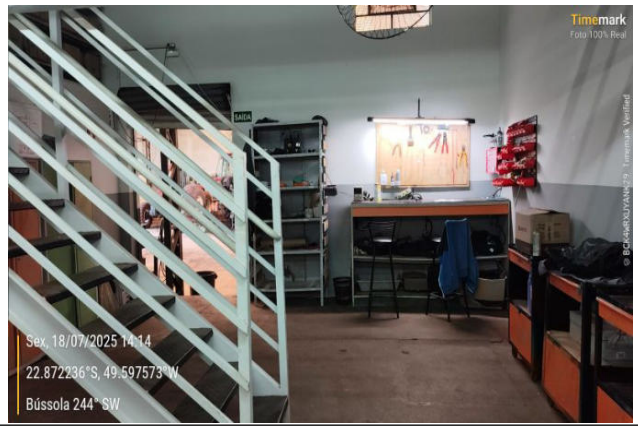

Timemark
HYSTER
Sex, 18/07/2025 14:09
22.872067°S, 49.597121°W
Bússola 44° NE


Timemark
Sex, 18/07/2025 13:59
22.872594°S, 49.597269°W
Bússola 307° NW


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:13
22.872407°S, 49.597515°W
Bússola 336° NW

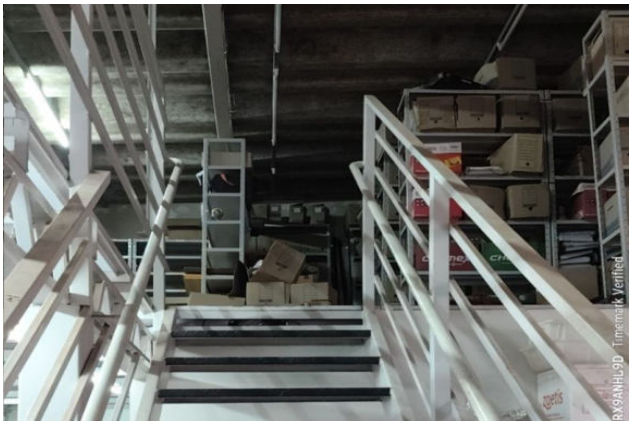

Timemark
Sex, 18/07/2025 14:14
22.872314°S, 49.597522°W
Bússola 60° NE

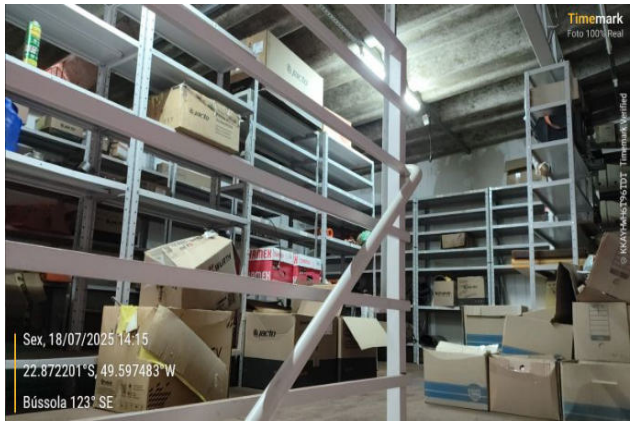

Timemark
Sex, 18/07/2025 14:14
22.872236°S, 49.597573°W
Bússola 40° NE


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:14
22.872236°S, 49.597573°W
Bússola 244° SW


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:14
22.872236°S, 49.597573°W
Bússola 144° SE


Timemark Verified




Timemark
Sex, 18/07/2025 14:15
22.872201°S, 49.597483°W
Bússola 123° SE




Timemark
Sex, 18/07/2025 14:15
22.872201°S, 49.597483°W
Bússola 56° NE


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:16
22.872108°S, 49.597432°W
Bússola 212° SW

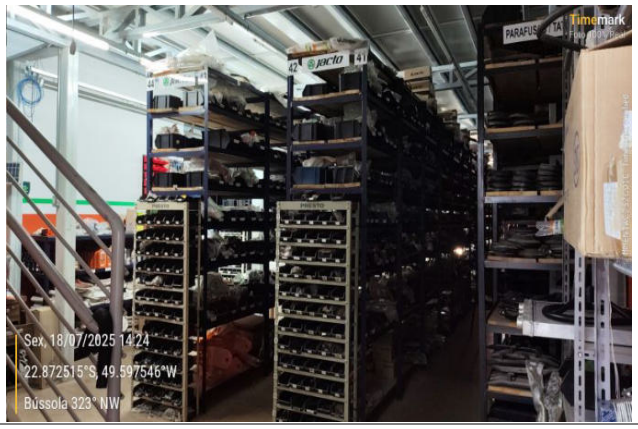

Timemark
Sex, 18/07/2025 14:16
22.872108°S, 49.597432°W
Bússola 168° S

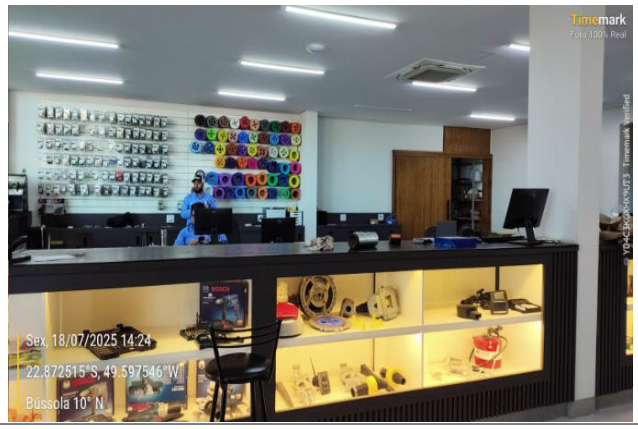

Timemark
Sex, 18/07/2025 14:16
22.872108°S, 49.597432°W
Bússola 238° SW


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:17
22.872219°S, 49.597441°W
Bússola 181° S


jacto
Sex, 18/07/2025 14:20
22.872553°S, 49.597412°W
Bússola 302° NW

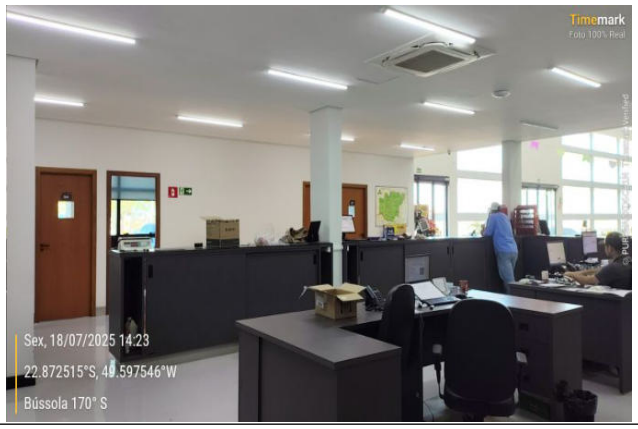

TATU
Timemark
Sex, 18/07/2025 14:24
22.872515°S, 49.597546°W
Bússola 328° NW

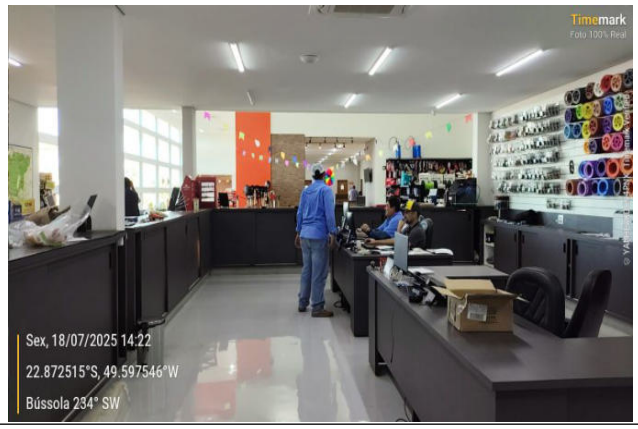

Timemark
Sex, 18/07/2025 14:24
22.872515°S, 49.597546°W
Bússola 323° NW

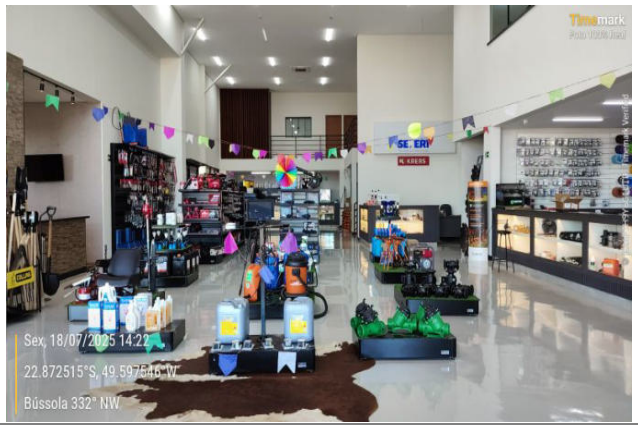

Timemark
Sex, 18/07/2025 14:24
22.872515°S, 49.597546°W
Bússola 10° N

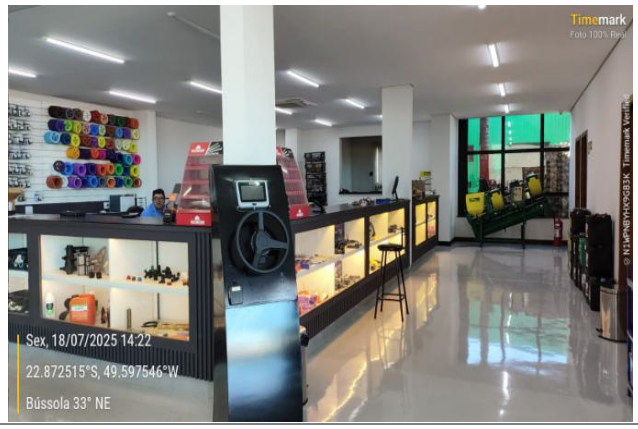

Timemark
Sex, 18/07/2025 14:19
22.872451°S, 49.597396°W
Bússola 275° W

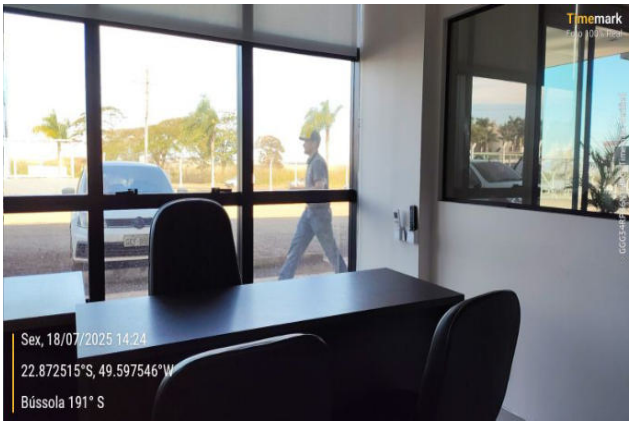

Timemark
Sex, 18/07/2025 14:19
22.872451°S, 49.597396°W
Bússola 106° E

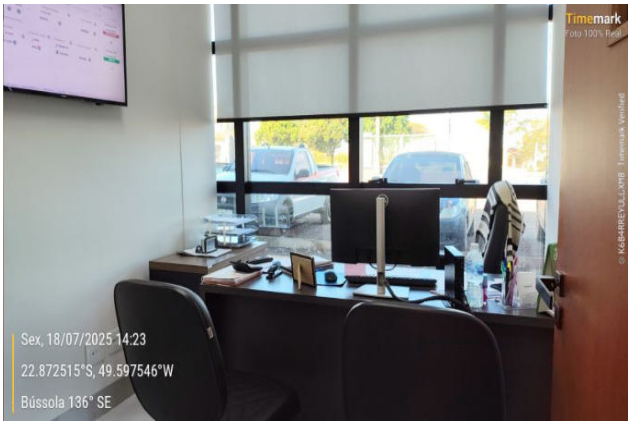

Timemark
Sex, 18/07/2025 14:23
22.872515°S, 49.597546°W
Bússola 170° S

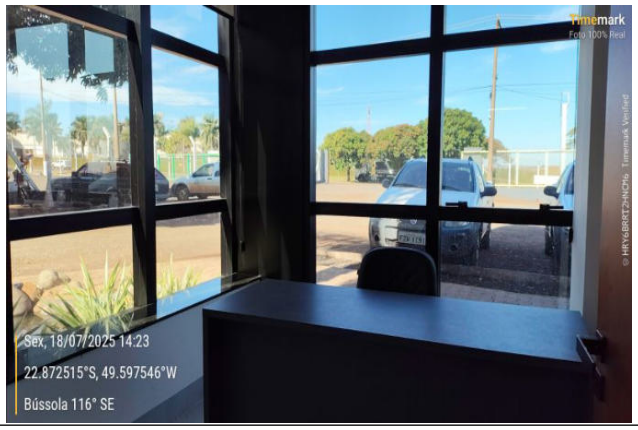

Timemark
Sex, 18/07/2025 14:22
22.872515°S, 49.597546°W
Bússola 234° SW

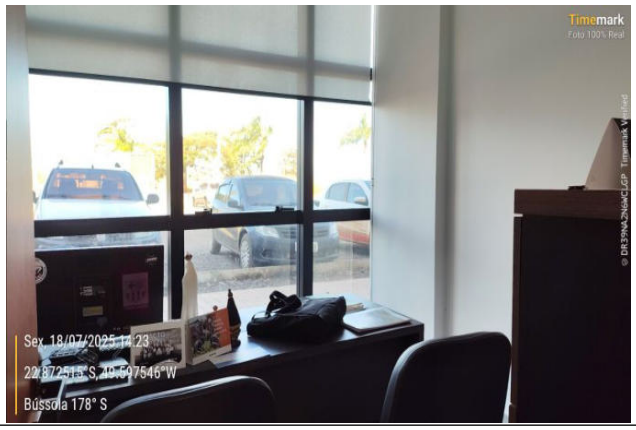

Timemark
Sex, 18/07/2025 14:22
22.872515°S, 49.597546°W
Bússola 332° NW


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:22
22.872515°S, 49.597546°W
Bússola 33° NE


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:24
22.872515°S, 49.597546°W
Bússola 191° S


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:23
22.872515°S, 49.597546°W
Bússola 136° SE


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:23
22.872515°S, 49.597546°W
Bússola 116° SE


Timemark
Sex, 18/07/2025 14:23
22.872515°S, 49.597546°W
Bússola 178° S

MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel Urbano			
	QUADRO AMOSTRAL		
1	**BAIRRO**	Santa Cruz do Rio Pardo - SP	
	VALOR R$	2.520.000,00	
	ÁREA (m²)	1.800,000	
	FONTE	https://rmagroimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-santa-cruz-do-rio-pardo-sp/98	
2	**BAIRRO**	Santa Cruz do Rio Pardo - SP	
	VALOR R$	800.000,00	
	ÁREA (m²)	1.080,000	
	FONTE	https://rmagroimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-santa-cruz-do-rio-pardo-sp/541	
3	**BAIRRO**	Santa Cruz do Rio Pardo - SP	
	VALOR R$	950.000,00	
	ÁREA (m²)	3.045,300	
	FONTE	https://rmagroimoveis.com.br/imovel/industria-a-venda-em-santa-cruz-do-rio-pardo-sp/218-1	

HOMOGENEIZAÇÃO				
Nº	BAIRRO	R$	ÁREA (m²)	R$/m²
1	Santa Cruz do Rio Pardo - SP	2.520.000,00	1.800,000	1.400,00
2	Santa Cruz do Rio Pardo - SP	800.000,00	1.080,000	740,74
3	Santa Cruz do Rio Pardo - SP	950.000,00	3.045,300	311,96

VALOR TOTAL	2.452,70
MÉDIA ARITMÉTICA	817,57
DESVIO PADRÃO (+20%)	981,08
DESVIO PADRÃO (-20%)	654,05

2	Santa Cruz do Rio Pardo - SP	740,74	1.080,000	740,74
3	Santa Cruz do Rio Pardo - SP	311,96	3.045,300	311,96

VALOR TOTAL	1.052,70
MÉDIA ARITMÉTICA	526,35

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR
13.463,260	7.086.365,76

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL
0,770	5.456.501,64

EDIFICAÇÃO AVERBADA 1		
CUB REFERENCIAL	ABNT NBR 12.721-2006	
2.505,82	Junho/2025	
METRAGEM EDIFICAÇÃO	FATOR DE CORREÇÃO (NBR 14.653-1)	
98,850	1,10	
TOTAL CUSTO EDIFICAÇÃO	R$ 272.470,34	
FATORES DE CORREÇÃO		
VALOR DE MERCADO (M²)	R$ 1.953,31	0,709
CUB + 10%	R$ 2.756,40	
VALOR DA EDIFICAÇÃO		
R$ 193.083,38		

EDIFICAÇÃO AVERBADA 2		
CUB REFERENCIAL	ABNT NBR 12.721-2006	
2.417,88	Junho/2025	
METRAGEM EDIFICAÇÃO	FATOR DE CORREÇÃO (NBR 14.653-1)	
1.265,710	1,10	
TOTAL CUSTO EDIFICAÇÃO	R$ 3.366.368,38	
FATORES DE CORREÇÃO		
VALOR DE MERCADO (M²)	R$ 2.245,50	0,844
CUB + 10%	R$ 2.659,67	
VALOR DA EDIFICAÇÃO		
R$ 2.842.157,50		

EDIFICAÇÃO AVERBADA 3		
CUB REFERENCIAL	ABNT NBR 12.721-2006	
2.417,88	Junho/2025	
METRAGEM EDIFICAÇÃO	FATOR DE CORREÇÃO (NBR 14.653-1)	
530,000	1,10	
TOTAL CUSTO EDIFICAÇÃO	R$ 1.409.624,04	
FATORES DE CORREÇÃO		
VALOR DE MERCADO (M²)	R$ 2.041,36	

CUB + 10%	R$ 2.659,67	0,768
VALOR DA EDIFICAÇÃO		
R$ 1.081.914,64		

EDIFICAÇÃO AVERBADA 4		
CUB REFERENCIAL	ABNT NBR 12.721-2006	
2.417,88	Junho/2025	
METRAGEM EDIFICAÇÃO	FATOR DE CORREÇÃO (NBR 14.653-1)	
1.068,000	1,10	
TOTAL CUSTO EDIFICAÇÃO	R$ 2.840.525,42	
FATORES DE CORREÇÃO		
VALOR DE MERCADO (M²)	R$ 2.041,36	0,768
CUB + 10%	R$ 2.659,67	
VALOR DA EDIFICAÇÃO		
R$ 2.180.160,07		

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA 1		
CUB REFERENCIAL	ABNT NBR 12.721-2006	
2.417,88	Junho/2025	
METRAGEM EDIFICAÇÃO	FATOR DE CORREÇÃO (NBR 14.653-1)	
1.004,250	1,10	
TOTAL CUSTO EDIFICAÇÃO	R$ 2.670.971,59	
FATORES DE CORREÇÃO		
VALOR DE MERCADO (M²)	R$ 1.908,67	0,718
CUB + 10%	R$ 2.659,67	
VALOR DA EDIFICAÇÃO		
R$ 1.916.769,34		

TOTAL EDIFICAÇÕES
R$ 8.214.084,94

VALOR DO IMÓVEL:

TERRENO URBANO

	Tipo	Área Ref. (m²)	Valor (R$/m²)	Valor Total R$
1	Terreno	13.463,260	R$ 405,29	R$ 5.456.501,64
	TOTAIS	**13.463,260**		**R$ 5.456.501,64**

EDIFICAÇÃO AVERBADA

	Tipo	Área Ref. (m²)	Valor (R$/m²)	Valor Total R$
1	Edificação de Alvenaria	98,850	1.953,31	193.083,38
2	Parte da Edificação Mista Metálica e Alvenaria	1.265,710	2.245,50	2.842.157,50
3	Galpão Misto Metálico e Alvenaria	530,000	2.041,36	1.081.914,64
4	Galpão Misto Metálico e Alvenaria	1.068,000	2.041,36	2.180.160,07
	TOTAIS	**2.962,560**		**R$ 6.297.315,60**

EDIFICAÇÃO NÃO AVERBADA

	Tipo	Área Ref. (m²)	Valor (R$/m²)	Valor Total R$
1	Parte da Edificação Mista Metálica e Alvenaria	1.004,250	1.908,67	1.916.769,34
	TOTAIS	**1.004,250**		**R$ 1.916.769,34**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO
R$ 13.670.586,58 (treze milhões e seiscentos e setenta mil e quinhentos e oitenta e seis reais e cinquenta e oito centavos)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel: (R$)	**13.670.586,58 (treze milhões e seiscentos e setenta mil e quinhentos e oitenta e seis reais e cinquenta e oito centavos)**
Desconto P/ Venda Forçada (%)	**40,0**
Valor P/ Venda Forçada (R$)	**8.202.351,95 (oito milhões e duzentos e dois mil e trezentos e cinquenta e um reais e noventa e cinco centavos)**

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Avaliador: FILIPE MARIANO
Título Profissional: AVALIADOR
Registro CNAI nº: 37436

INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL
Registro CREA-SC nº: 158636-0
Registro CRECI nº: 38253F
Registro CNAI nº: 32014

INFORMAÇÕES DA EMPRESA

Razão Social: ZAHAV SERVIÇOS LTDA
CNPJ: 29.636.152/0001-67
Inscrição Municipal: ISENTO
Endereço: RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO
CEP: 89204-250
Município: JOINVILLE
Estado: SC

Joinville, 21 de Julho de 2.025

DOUGLAS BATISTA MARIA:05667442957

Assinado de forma digital por DOUGLAS BATISTA MARIA:05667442957
Dados: 2025.07.21 18:35:15 -03'00'

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

FILIPE MARIANO:07821205982

Assinado de forma digital por FILIPE MARIANO:07821205982
Dados: 2025.07.21 18:35:23 -03'00'

FILIPE MARIANO
CNAI nº: 37436