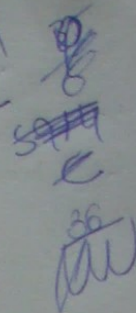


6283

6192

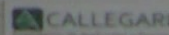
5599



**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI**, engenheiro civil, CREA nº 060.111.655.0, Membro Titular nº 434 do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, com cursos de especialização nas áreas de **Perícias Judiciais, Engenharia de Avaliações, Determinação de Valores Locativos, Avaliações de Propriedades Rurais e Avaliações de Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais**, com escritório à Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22, fone (16) 3632-8474, em Ribeirão Preto/SP, e atuando há mais de trinta anos como perito judicial na comarca de Ribeirão Preto e região, servindo aos Juizes da Primeira, Segunda, Terceira, Quinta, Sexta, Sétima, Oitava, Nona e Décima varas cíveis, Primeira e Segunda varas da fazenda da comarca de Ribeirão Preto, da Primeira vara cível das comarcas de Jaboticabal e de Taquaritinga, da Terceira vara cível da comarca de Sertãozinho, e às comarcas de Jardinópolis, Cravinhos, Pitangueiras, Pontal, Batatais, Brodowski, Viradouro, Altinópolis, Santa Rosa de Viterbo, São Simão, Nuporanga e Guará, ou como perito nomeado pelo **TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, atendendo determinação do Juízo de Direito da vara cível da comarca de São Simão, elaborou o presente

## LAUDO PERICIAL

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**



Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)

N

6193  
6000  
C  
SPTS  
C  
SPTS  
6283

LAUDO PERICIAL

JUSTIÇA ESTADUAL  
COMARCA DE SÃO SIMÃO/SP  
CARTÓRIO DO OFÍCIO CIVEL  
PROCESSO N° 0000789-56.2015.8.26.0589

AÇÃO: CARTA PRECATÓRIA proveniente da Quarta Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo (ação de FALÊNCIA - 0627165-72.1997.8.26.0100)

REQUERIDO: INDÚSTRIA DE PAPÉIS E EMBALAGENS PAN BRASIL S/A

INDICE

- 01 – OBJETIVO
- 02 – FONTES
- 03 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- 04 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
- 05 – AVALIAÇÃO
  - 05.1 – Metodologia
  - 05.2 – Valor do imóvel
- 06 – CONCLUSÃO
- 07 – TERMO DE ENCERRAMENTO
  
- ANEXO I – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
- ANEXO II – CÓPIA PARCIAL DA MATRÍCULA E TRANSCRIÇÃO
- ANEXO III – CÓPIA PARCIAL DA PLANTA DO IMÓVEL

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

CALLEGARI I

Rua Florêncio de Abreu n° 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

2

6194  
6007  
C  
6283

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de uma gleba de terras rural com área de 26,10 hectares localizada no município de São Simão/SP, próxima à Estrada Municipal São Simão - Santa Rita do Passa Quatro, referente à matrícula nº 113 - Av.1-113 - item 05, e à Transcrição 1.253 - AV.11/1.253 junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, de propriedade de Indústria de Papéis e Embalagens Pau (ou Pan) Brasil Ltda, conforme indicado como Gleba 16 da planta no ANEXO III deste laudo.

02 – FONTES

- 02.1 – Vistoria da gleba de terras em questão.
- 02.2 – Pesquisa de valores de glebas rurais realizada no mercado imobiliário da região.
- 02.3 – Imagem aérea do imóvel em questão (vide ANEXO I).
- 02.4 – Cópia parcial da matrícula e da transcrição referentes ao imóvel em questão (vide ANEXO II).
- 02.5 – Cópia parcial da planta do imóvel (vide ANEXO III).
- 02.6 – Trabalhos técnicos e Norma Brasileira para avaliação de imóveis rurais.
- 02.7 – Literatura especializada do IBAPE.

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)

CALLEGARI 2

0002269-69.2015.8.26.0308 e v. univ. 10000



6196  
6003  
6283  
40  
STW

05 – AVALIAÇÃO

05.1 – Metodologia

O critério de avaliação utilizado no presente trabalho obedeceu aos preceitos básicos das Normas de Avaliação da ABNT, e também aos critérios e recomendações dos trabalhos técnicos publicados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, do qual o signatário é membro titular.

A avaliação da gleba de terras em questão foi elaborada com base em pesquisa de valores de propriedades rurais vendidas ou em ofertas, realizada no mercado imobiliário da região, devidamente homogeneizada de acordo com critérios apropriados ao presente caso, considerando as dimensões das glebas, a localização/acessibilidade, e as condições de uso do solo, tendo como situação paradigma terras de cultura, e considerando ainda somente o valor da terra nua das propriedades, ou seja, já descontado o valor de eventuais plantações existentes nos imóveis pesquisados.

a) Pesquisa de mercado

01) Local: Área localizada na estrada municipal da Fazenda São Felipe, Jardinópolis, terra de cultura.

Área : 54,00 alqueires

Valor : R\$ 100.000,00/alq. (oferta)

Fonte : Imobiliária TCF – Fone (16) 3663-3838

Data : Novembro/14

Fator de Fonte: FF = 0,90

Fator de Localização: FL = 0,60

Fator de Uso do Solo: FS = 1,00

$$q1 = 100.000,00 \times 0,90 \times 0,60 \times 1,00 = \underline{\underline{R\$ 54.000,00/alq.}}$$

SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL

CALLEGARI 4  
Instituto de Avaliações e Perícias

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

2

6197  
6203  
L  
S  
E  
44  
6203

02) Local: Área localizada na estrada municipal Jardinópolis - Brodowski, terra de cultura.

Área : 6,00 alqueires  
Valor : R\$ 150.000,00/alq. (oferta)  
Fonte : Imobiliária TCF – Fone (16) 3663-3838  
Data : Novembro/14

Fator de Fonte: FF = 0,90  
Fator de Localização: FL = 0,60  
Fator de Uso do Solo: FS = 1,00

$$q2 = 150.000,00 \times 0,90 \times 0,60 \times 1,00 = \underline{R\$ 81.000,00/alq.}$$

03) Local: Área localizada próxima ao Rio Tamanduá, em Cravinhos, terra de cultura - arenosa.

Área : 60,00 alqueires  
Valor : R\$ 60.000,00/ alqueire (vendido)  
Fonte : Chimenes Imóveis – Fone (16) 3951-1455  
Data : Março/14  
Fator de Fonte: FF = 1,00  
Fator de Localização: FL = 1,00  
Fator de Uso do Solo: FS = 1,20

$$q3 = 60.000,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20 = \underline{R\$ 72.000,00/alq.}$$

04) Local: Área localizada na região de Jurucê, terra de cultura.

Área : 16,00 alqueires  
Valor : R\$ 1.200.000,00 (oferta)  
Fonte : Atlanta Imóveis – Fone (16) 3663-5888  
Data : Abril/14  
Fator de Fonte: FF = 0,90  
Fator de Localização: FL = 1,20  
Fator de Uso do Solo: FS = 1,00

$$q4 = \left( \frac{1.200.000,00}{16,00} \right) \times 0,90 \times 1,20 \times 1,00 = \underline{R\$ 81.000,00/alq.}$$

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: sinesio.callegari@gmail.com

CALLEGARI 5  
Instituto de Análises e Perícias

0002269-69.2015.8.26.0000

05) Local: Área localizada na estrada vicinal São Simão - Serra Azul, terra de cultura

Área : 150,00 alqueires (- 20% de reserva e morro)  
Área homogeneizada = 127,50m alqueires  
Valor : R\$ 8.500.000,00 (oferta)  
Fonte : Vila Imóveis - Fone (16) 3984-1580  
Data : Agosto/15

Fator de Fonte: FF = 0,90  
Fator de Localização: FL = 1,00  
Fator de Uso do Solo: FS = 1,00

$$q_5 = \left( \frac{8.500.000,00}{127,50} \right) \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \underline{\underline{R\$ 60.000,00/alq.}}$$

#### Média dos valores

$$q = \left( \frac{54.000,00 + 81.000,00 + 72.000,00 + 81.000,00 + 60.000,00}{5} \right) =$$

$$q = \underline{\underline{R\$ 69.600,00/alq.}}$$

#### MÉDIA SANEADA:

- Limite Inferior = R\$ 48.720,00
- Limite Superior = R\$ 90.480,00

Como todos os elementos homogeneizados encontram-se dentro do intervalo aceitável de 30% acima e abaixo da média provisória, o valor unitário básico de glebas na região é de:

$$\text{V.U.B.} = \underline{\underline{R\$ 69.600,00/alq.}}$$

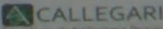
$$\text{V.U.B.} = (R\$ 69.600,00 / 2,42)$$

$$\text{V.U.B.} = \underline{\underline{R\$ 28.760,00/hectare (Setembro/15)}}$$

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 - sala 22 - Vila Seixas - Ribeirão Preto/SP - Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)

 CALLEGARI 6

0002269-69\_2015.8.20.0007 e o uniuig gannu...

6283

6199  
~~6007~~  
L

*[Handwritten signatures and initials]*

**b) Capacidade de uso do solo**

A avaliação das terras do imóvel em questão foi realizada com base na capacidade de uso do solo dos diversos trechos que compõem a propriedade, considerando que esses trechos possuem diferentes tipos de exploração, conforme as restrições provocadas pelas características do local.

A grande diversidade das características das terras que compõem um imóvel rural obriga a adoção de um critério científico, que seja suficientemente objetivo para eliminar as eventuais distorções que possam resultar da visão pessoal de um determinado avaliador.

O critério capaz de permitir a perfeita caracterização das terras avaliadas, emprestando-lhe sentido econômico, sem dar margem a mais de uma interpretação, quanto à sua capacidade de gerar rendimentos, baseia-se na classificação proposta pelo pesquisador norte-americano NORTON, em 1.940, e que sofreu, posteriormente, sucessivos aperfeiçoamentos, ganhando aceitação universal. No Brasil este critério vem sendo adotado de longa data em todas as universidades e entidades de pesquisa agrônoma, tendo sido publicados inúmeros trabalhos a respeito.

Pelo critério de NORTON as terras são divididas em oito classes de capacidade de uso, obedecendo a uma ordem decrescente de acordo com a sua potencialidade de produzir rendimentos, conforme quadro a seguir.

CLASSE	USO
I	Lavoura sem restrições
II	Lavoura com práticas simples
III	Lavoura com práticas intensas
IV	Lavoura esporádica – Pasto
V	Pastagem sem restrições
VI	Pastagem com práticas simples
VII	Pastagem com práticas intensas – Florestas – Matas
VIII	Abrigo da vida silvestre



0002269-69.2015.8.26.0004 7

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

**CALLEGARI 7**  
Engenheiro de Atividades e Projetos

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)

*[Handwritten signature]*

IN



6200  
6283

Em 1.980 o Prof. Geraldo Vitorino de França, da Escola Superior de Agricultura "Luiz de Queiroz" de Piracicaba/SP, elaborou um trabalho técnico amplamente adotado pelos peritos que atuam na área rural, onde o mesmo apresenta as classes de II à VII subdivididas em várias subclasses de capacidade de uso, considerando neste seu trabalho, além das características de cada terreno, os problemas que o mesmo possui quanto à erosão (e), e/ou solo (s), ou água (w), ou clima (c), e esta tabela do Prof. França é que utilizamos na realização do presente trabalho.

Segundo o referido trabalho o trecho da referida gleba, destinado a pastagens ou ao cultivo de plantações de eucalipto, refere-se à classe "IV", com valor percentual de 50% sobre o valor da classe "I", e o trecho com matas e APP refere-se à classe "VII", com valor percentual de 20% sobre o valor da classe "I".

#### 05.2 – Cálculo do valor

$q = R\$ 28.760,00/ha$  (classe II = 0,80)

S = 26,10 ha: 21,60 ha (classe IV = 0,50)  
4,50 ha (classe VII = 0,20)

$$Vg = 28.760,00 \times \left[ \left( 21,60 \times \frac{50}{80} \right) + \left( 4,50 \times \frac{20}{80} \right) \right] =$$

$Vg = R\$ 420.615,00$

Valor arredondado:  **$V = R\$ 420.600,00$** .

#### 06 – CONCLUSÃO

Em virtude do exposto no presente trabalho o perito atribui, ao imóvel inicialmente identificado, o valor total de  **$V = R\$ 420.600,00$**  (Quatrocentos e Vinte Mil, Seiscentos Reais), válido para o mês de setembro de 2.015.

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)

CALLEGARI 8  
Instituto de Assessoria e Perícia

IN





6283

6203

foto  
C  
S  
E  
S  
E

FOTO 01 – Vista da estrada de servidão de acesso ao imóvel em questão junto à Estrada Municipal São Simão-Santa Rita do Passa Quatro.



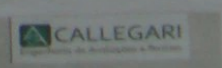
FOTO 02 – Outra vista da estrada de servidão de acesso ao imóvel.



0002269-69.2015.8.26.0509 e o seguinte...

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474  
E-mail: sinesio.callegari@gmail.com



Handwritten signature or mark.

IN

6283

6204  
foto  
C

~~5976~~  
C

43  
C

FOTO 03 – Vista do imóvel em questão junto à divisa com a Fazenda Gerbi de propriedade de Fibria Celulose S/A.



FOTO 04 – Vista do imóvel em questão junto à divisa lateral.

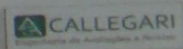


0002269-69.2015.8.26.0003 e 0001918-1/2005-1

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu n° 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)



*[Handwritten signature]*

AN



6283

6206

6013

Handwritten signatures and initials in blue ink.

ANEXO II

CÓPIA PARCIAL DA MATRÍCULA E DA TRANSCRIÇÃO

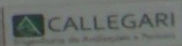


0002269-69.2015.8.26.0504 e o outro governo

**SINÉSIO SILVIO CALLEGARI - ENGENHEIRO CIVIL**

Rua Florêncio de Abreu nº 1.709 – sala 22 – Vila Seixas – Ribeirão Preto/SP – Fone (16) 3632-8474

E-mail: [sinesio.callegari@gmail.com](mailto:sinesio.callegari@gmail.com)



Handwritten signature in blue ink.

AN

6283

6207  
6214  
6219  
6224  
6227  
6232  
6237  
6242  
6247  
6252  
6257  
6262  
6267  
6272  
6277  
6282  
6287  
6292  
6297

MATRÍCULA  
113

FOLHA  
1

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
Derivado de F. 1110  
LIVRO Nº 2  
Derivado de F. 1110  
Doriano Fonseca Di Tullio  
Escriturante

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SÃO SIMÃO  
REGISTRO GERAL

Área de 10012,00 m<sup>2</sup> (hum mil, novecentos e doze metros quadrados)

**MÓVEL:- O IMÓVEL RURAL**, com a área de 10012,00 m<sup>2</sup> (hum mil, novecentos e doze metros quadrados) e) hectares, localizado nos imóveis denominados "Sucury", "Mombuca" e "Bebedouro", neste distrito, município e comarca de São Simão, dentro das seguintes divisas e confrontações:- "começa em um ponto na cerca de divisa da Estrada de Ferro Mogiana, situada a 2.770 metros da Estação de Sucury, na direção de São Simão e, desse ponto, acompanhando a cerca da estrada de ferro Mogiana, segue a extensão de sete mil, cento e trinta metros (7.130m), onde atinge uma cerca defletindo à direita e seguindo por esta, trezentos e cinquenta e cinco metros (355m), encontra o córrego "Cantalão" e seguindo esse abaixo à distância de dois mil, cento e oitenta metros (2.180m), confrontando com Angelo Denipotti, encontra o córrego Quatro Águas, onde subindo por este caminha na extensão de hum mil, duzentos e quarenta metros (1.240m) até atingir a barra com o córrego Estaca, onde, ainda, subindo, segue dois mil, quatrocentos e vinte metros (2420m) até a cabeceira, fazendo sempre divisa com Joaquim Fonseca; daí caminha pela cerca à distância de hum mil e oitenta metros (1.080m) até o ponto onde em linha reta, com o rumo SW 58° 40' segue uma cerca, fazendo divisa com as terras de João Etti, na distância de trezentos e vinte e oito metros (328,00m) de onde deflete a direita em linha reta, com o rumo NW 62° 17' e segue hum mil metros (1.000m) onde deflete a esquerda com o rumo NW 62° 06' segue hum mil, setecentos e trinta e quatro metros (1.734m) até atingir o córrego "Mombuca", confrontando com terras da parte abaixo descrita, onde se localiza a terceira nomeada, Sociedade Guamapia Brasileira, Administradora e Agrícola Limitada, subindo as águas do córrego Mombuca segue hum mil, seiscentos e noventa metros (1.690m), fazendo divisa com a fazenda "Cerruti" e José da Matta até atingir o córrego Marimbondo e subindo por este na extensão de hum mil, trezentos e oitenta e cinco metros (1.385m), atinge a cabeceira, daí acompanhando a cerca segue setecentos e oitenta e cinco metros (785m) onde quebra a esquerda com ângulo de 112° 00' e em cerca ainda sinuosa segue hum mil, seiscentos e noventa e cinco metros (1.695m), onde dobra à direita com ângulo de 85° e 12' seguindo na extensão de trinta e três metros (33m), tornando a dobrar a esquerda, com ângulo de 83° e 35', caminha a distância de 680m (seiscentos e oitenta e oito metros) onde mais uma vez torna a dobrar a direita com ângulo de 94° 50' e segue a cerca em trezentos e vinte e cinco metros (325m), fazendo sempre divisa com Monteiro ou sucessores, até atingir o ponto inicial desta descrição".

**PROPRIETÁRIO:-** CURTUME "SANTA GENOVEVA", S/A., firma industrial com sede à rua Sandoval, s/nº., em Aguai, comarca de São João da Boa Vista, deste Estado, inscrita no Cadastro Geral dos Contribuintes do Ministério da Fazenda (C.G.C./M.F.) sob nº. 43 008 186/0001-95.

**TÍTULO AQUISITIVO:-** Carta de Adjudicação, extraída em 28 de fevereiro de 1972, dos autos de adjudicação compulsória de imóvel, que se processaram por este Juízo e Cartório do 2º. Ofício; devidamente transcrita em 1º. de novembro de



AN



MATRÍCULA  
113

FOLHA  
1  
VERSC

CARTÓRIO DO REGISTRO  
DE IMOVEIS E ANEXOS  
Dorival Di Tullio  
Escritor  
Dorival Di Tullio  
Escritor  
Escritor

Comarca de São Simão (SP)

1 972, às fôlhas 89/94, no livro 3-L, sob número de ordem 8 285, neste registro e, atualmente matriculado, em maior área, sob nº. 55, às fôlhas 1/lvº, do livro nº. 2, também deste registro. **OBSERVAÇÃO:**- O imóvel descrito, está cadastrado, em maior porção, em nome de José Adolpho da Silva Gordo, sob nº. 613 126 001 414 - 4, junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), conforme Recibo-Certificado de Cadastro, referente ao exercício de 1 975, pelo qual se verifica a área total de 5.524,6, área explorável 4.448,7, módulo 10,3, número de módulos 433,92 e fração mínima de parcelamento 10,3. SÃO SIMÃO, 16 de junho de 1 976. O Oficial, Dorival Di Tullio (Dorival Di Tullio)./

Av.1-113 — A proprietária CURTUME "SANTA GENOVEVA", S/A., em virtude de promessas de cessões parciais de direitos, vantagens e privilégios e obrigações, se comprometeu a ceder e transferir, da área de que é possuidora, por força da M.113, a área de 968,00 ha., conforme constada da averbação nº. 06/1 253, às fôlhas 37/38, livro 4-D, aos abaixo mencionados, áreas de terras, em razão do que passou a constituir como onus: - 1.)- a WALTER ALVES JUSTO, a área de 20,18,60 ha e a CARLOS ALBERTO ALVES, a área de 12,11,20 ha. (averbação nº. 7/1 253); 2.)- a ARGOVENIA S/A. - FABRICA DE MALHAS FINAS, a área de 46,82,24 ha. (averbação nº. 9/1 253); 3.)- a SAID MURAD, a área de 41,20,25 ha. (averbação nº. 8/1253); 4.)- a HELIO FONTOLAN, a área de 62,26,51 ha. (averbação nº. 10/1 253); 5.)- a **INDÚSTRIA DE PAPÉIS E EMBALAGENS PAU BRASIL LTDA.**, a área de 26,10,ha. (averbação nº. 11/1 253); 6.)- a INDÚSTRIA E COMÉRCIO TEXTIX SAID MURAD, S/A., a área de 40,04,95 ha. (averbação nº. 12/1 253); 8.)- a CAÇA CASA DA QUÍMICA SOCIEDADE LIMITADA, a área de 25,75,57 ha. (averbação nº. 14/1 253); 9.)- a BRILHO CERÂMICA S/A. - INDUSTRIAL E COMERCIAL, a área de 159,18,78 ha. (averbação nº. 15/1 253); 10.)- a JÚLIO ROVAI, a área de 9,07,74 ha., a MIRO CONSTRUTORA LTDA., a área de 5,82,72 ha., a ARTES GRÁFICAS GUARANI, S/A., a área de 5,82,72 ha. e a MERCANTIL INDUSTRIAL - DE FERRO RUIZ, a área de 4,57,72 ha. (averbação nº. 16/1 253); 11.)- a CERÂMICA GERBI, S/A., a área de 91,29,65 ha. e a BENEMA TRANSPORTE E COMÉRCIO LTDA. a área de 14,70 ha. (averbação nº. 17/1 253); 12.)- a COMPANHIA PALERMONT INDUSTRIAL - INDUSTRIA DE PERFUMES E ARTIGOS PARA TOUCADOR, a área de 55,07,15 ha. (averbação nº. 18/1 253); 13.)- a IRIS MEMBERG e PAULO LUÍS DE BOER, a área de 61,52,53 ha. (averbação nº. 19/1253); 14.)- a CONDECRER CONSULTORIA DE CRÉDITO RURAL, a área de 91,07,22 ha. - (averbação nº. 21/1 253); e, 15.)- a VECAN, S/A. - VEÍCULOS E CONCÊRTOS, a área de 25,69 ha. (averbação nº. 22/1 253). SÃO SIMÃO, 16 de junho de 1 976. O Oficial, Dorival Di Tullio (Dorival Di Tullio)./

Av. 113 — Consigna-se que:- 1.)- IRIS MEMBERG e PAULO LUIS DE OLIVEIRA



Bel. Dorival Di Tullio  
ESCRITÓRIO  
bem como  
as glebas  
essa área  
hectares  
(hum mi  
dos imó  
Fazenda  
Simão)  
(dos c  
averba  
14, de  
vro n  
dasti  
mero  
25,0  
ze m  
cent  
sai  
ros  
ra  
qu  
co  
re  
do  
c  
t  
e



# CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE SÃO SIMÃO - ESTADO DE SÃO PAULO

**Bel. Dorival Di Tullio**  
OFICIAL

**Bel. Daniela Jones Di Tullio**  
ESCREVENTE

**Bel. Dorival Di Tullio Junior**  
ESCREVENTE

6208

6283

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

bem como projetos demarcações das estradas de acesso a tôdas as glebas a serem vendidas; - expressando-se, outrossim, que: essa área mencionada de 968,00 ha (novecentos e sessenta e oito hectares), destacada fôra de um todo com a área de 1.912 ha - (hum mil novecentos e doze hectares) (constituído por parte dos imóveis: Fazenda "Sucuri", Fazenda "Mombuca ou Mombuca", e Fazenda "Bebedouro", - sítos neste município e Comarca de São Simão), da qual o Curtume Santa Genoveva, S/A é cessionária - (dos cessionários) compromissária-compradora, em virtude de averbação sob nº 2 (dois), procedida em 15/07/69 (às fls. 13/14, do livro nº 4-D), à inscrição sob nº 1.253, fls. 81 do livro nº 4-B. Imóvel com a área de 1.912,00 ha. encontra-se cadastrado no ITR sob nº 41-18-019-80001, tendo módulo: 25, número de módulos: 76,48, e, por fração mínima de parcelamento: 25,00 ha. A cessão fôra feita pelo valor de Cr\$ 15.566,27 (quinze mil, quinhentos e sessenta e seis cruzeiros e vinte e sete centavos), através 36 (trinta e seis) prestações iguais, mensais e sucessivas de Cr\$ 517,02 (Quinhentos e dezessete cruzeiros e dois centavos) (cada uma) - salientando-se que a primeira prestação fôra paga no ato da assinatura do contrato, enquanto a respeito das outras, emitidas foram 35 (trinta e cinco) Notas Promissórias, pelo promissário-comprador, as quais recebidas foram "PRO SOLUTO". Dentre as condições constantes do título consigna-se que existem: que, a transferência ou cessão dos direitos decorrentes do contrato ora averbado a terceiros, no todo ou em parte, somente será permitida com a expressa concordância do promitente-cedente; outrossim, existe cláusula de irrevocabilidade das condições estipuladas. - São Simão, 1º de junho de 1971. Eu, Edmur Aparecido Medeiros Filho, Escrevente Habilitado, escrevi. Eu, Celso Quartarola, Oficial Substituto, subscrevo, dou fé e assino. a. Celso Quartarola". **AV. 11/1.253** - Certifico que: através instrumento particular de Promessa de Cessão Parcial de Direitos, Vantagens, Privilégios e Obrigações sobre imóvel rural, firmado em 30/12/70, em São Paulo - Capital, (do qual uma das vias arquivada nesta serventia), o Curtume Santa Genoveva, S/A (C.G.C. do M.F. sob nº 43.088.186/01, industria, com sede e fôro na cidade de Aguai - S.P., com endereço em São Paulo, à rua Oiapoque nº 67, cedeu a: **Industria de Papéis e Embalagens Pau Brasil Ltda**, estabelecida em São Paulo - Capital, à rua Laguna, nº

Vertical stamp on the right edge: 0002269-69 2015 8 26 0509 e o cartório...

333 - (C.G.C. do M.F. nº 57.013.658/001), seus direitos sobre parte do imóvel por esta (sob nº 1.253, fls. 81, do livro 4-B) inscrição e averbações co-relatas, ou seja: Em Promessa de Cessão de Direitos, Vantagens, Privilégios e Obrigações - A gleba de terras, devidamente localizada e individualizada, com a área total de 26,10 ha. (vinte e seis hectares e dez ares), destacada de área maior, possuindo as linhas divisórias as seguintes características: "O ponto inicial está situado no eixo da Estrada nº 1 (hum) distante 1.214 metros de seu ponto inicial na Estrada Municipal São Simão a Santa Rita do Passa Quatro. Do ponto inicial segue pelo eixo da referida estrada nº 1 (um) na distância de 600 metros, até encontrar o córrego Estaca, onde deflete para a esquerda e desce o mesmo córrego, na distância de 462 metros, onde deflete para a esquerda seguindo paralelamente à Estrada nº 1 (hum) na distância de 670 metros até encontrar a divisa das terras de Iris Meimberg e Paulo Luiz de Oliveira de Boer, onde deflete para a esquerda e percorre na mencionada divisa de 435 metros até o ponto de partida". Consigna-se, ainda, mais que: A gleba acima fôra destacada de uma gleba com a área de 968,00 ha. (novecentos e sessenta e oito metros), digo (novecentos e sessenta e oito hectares) que a promitente-cedente houve por bem executar plantas planimétricas, altimétricas e memorial descritivo para sua divisão em frações certas e delimitadas bem como projetos e demarcações das estradas de acesso e todas as glebas a serem vendidas, expressando-se, outrossim, que essa área mencionada de 968,00 ha. (novecentos e sessenta e oito hectares), destacada fôra de um todo com a área de 1.912ha (hum mil novecentos e doze hectares) (constituído por parte dos imóveis: Fazenda "Sucuri", Fazenda "Mombuca ou Mombuca", e Fazenda "Bebedouro", - sites neste município e Comarca de São Simão), da qual o Curtume Santa Genoveva, S/A é cessionária (dos cessionários) compromissária-compradora, em virtude da averbação sob nº 2 (dois), procedida em 15/07/69 (às fls. 13/14, do livro nº 4-D), à inscrição sob nº 1.253, fls. 81 do livro nº 4-B. Imóvel com a área de 1.912,00 ha., encontra-se cadastrado no IBRA sob nº 41-18-019-80001, - tendo módulo: 25, número de módulos: 76,48, e, por fração mínima de parcelamento: 25 ha. A cessão fôra feita pelo valor de Cr\$ 6.525,00 (Seis mil, quinhentos e vinte e cinco cruzeiros), através 36 (trinta e seis) prestações, iguais, mensais e sucessivas de Cr\$ 216,72 (Duzentos e dezesseis cruzeiros e setenta e dois centavos), (Cada uma), já acrescidas dos juros à taxa de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price. A primeira prestação fôra paga no ato da assinatura do contrato, enquanto a respeito das outras, emitidas foram 35 (trinta e cinco) notas promissórias, pela promissória-cessionária



Bel. D. Oficial Di  
ESCREVEN

cessionária  
as condi  
rência o  
averbado  
tida com  
sim, que  
tipulada  
lei red  
se depr  
mercial  
lagens  
to, br  
São Pa  
nio Pi  
do em  
gusto  
cilia  
4) R  
dente  
445,  
ao de  
Appar  
Cels  
no.  
trum  
Vant  
do  
arq  
dus  
der  
do  
tar  
S/A  
pit  
d  
im  
çã  
te  
to  
de

6283



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE SÃO SIMÃO - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Dorival Di Tullio  
OFICIAL

Escritório  
Bel. Dorival Di Tullio Junior  
Escritório  
Bel. Celso Quartarola  
Escritório

Bel. Dorival Di Tullio Junior  
ESCREVENTE

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the number 2009 and a signature.

cessionárias, as quais recebidas foram "PRO SOLVENDO". -Dentre as condições constantes do título, consta a de que: a transferência ou a cessão dos direitos decorrentes do contrato ora averbado, a terceiros, no todo ou em parte, somente será permitida com a expressa concordância do promitente-cedente, outrosim, que existe cláusula de irretratabilidade das condições estipuladas. Por outro lado, tendo em vista disposto no decreto-lei federal nº 494, de 10/03/1.969, consigna-se que: conforme se depreende de Certidão expedida em 12/05/71, pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, à Industria de Papéis e Embalagens Pau Brasil Ltda., é composta pelos sócios: 1) Manoel Pinto, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado em São Paulo, à Avenida Rodrigues Alves, nº 1.247; 2) Carlos Antonio Pinto, brasileiro, casado, indústria, residente e domiciliado em São Paulo, à rua Barão de Cotegipe, nº 78; 3) Cesar Augusto Pinto, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado em São Paulo, à Avenida Rodrigues Alves, nº 1.247; e, 4) Rosa Beatriz Pinto, brasileira, desquitada, advogada, residente e domiciliada em São Paulo, à rua Morgado Matheus, nº 445, digo, 456, - por conseguinte, não já infringências, pois ao decreto licitado. São Simão, 1º de junho de 1.971. Eu, Edmur Aparecido Medeiros Filho, Escrevente Habilitado, escrevi. Eu, Celso Quartarola, Oficial Substituto, subscrevo, dou fé e assino. a. Celso Quartarola". AV.12/1.253 - Certifico que: por instrumento particular de Promessa de Cessão Parcial de Direitos, Vantagens, Privilégios e Obrigações sobre imóvel rural, firmado em 16/12/70, em São Paulo - Capital, (do qual uma das vias arquivada nesta serventia), o Curtume Santa Genoveva, S/A, industrial com sede e fôro na cidade de Aguai - S.P., e, com endereço em São Paulo - Capital, à rua Oiapoque, nº 67, (C.G.C. do M.F. sob nº 43.088.186/01), cedeu mediante as condições constantes do título, à Industria e Comércio Textix = Said Murad - S/A., estabelecida à rua Oratório, nº 2.715, em São Paulo - Capital, (C.G.C. do M.F. sob nº 61.146.304/001), seus direitos de cessionária (do cessionário) compromissária compradora do imóvel por esta (sob nº 1.253, fls. 81, do livro 4-B) inscrição e averbações co-relatas regulados, direitos êsses de parte do referido imóvel, ou seja: Em Promessa de Cessão de Direitos, Vantagens, Privilégios e Obrigações: A gleba de terras, devidamente localizada e individualizada, com a área total de

Handwritten signature on the right side of the document.

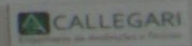
6283

6210

~~604~~  
604  
604  
604  
604

ANEXO III

CÓPIA PARCIAL DA PLANTA DO IMÓVEL



*[Handwritten signature]*



6212  
(15)  
Foto  
C  
S  
K  
W



ANTELIO PERIN



M  
T