



CRECISP
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



339
7

Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr(a). Juíz(a) de Direito da 1ª Vara
Cível do Foro de Boituva/SP.

Processo: 0000844-44.2013.8.26.0082
Classe - Assunto: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS
BANCÁRIOS
Requerente: BANCO DO BRASIL S/A.
Requerido: USINA SANTA ROSA LTDA E OUTROS

José Luís Belato Gardenal, Engº Ambiental, CREA/SP
5060658312, perito nomeado no processo de número em epígrafe (fls.
313), vem respeitosamente, perante Vossa Excelência indicar a data
de **INÍCIO DE PRODUÇÃO DE PROVAS – VISTORIA EM CAMPO**
(art. 431-A do CPC);

LOCAL: Estrada da Fazenda, Bairro Pau D'Alho, Município e
Comarca de Boituva/SP;
DATA: 24 de novembro de 2017;
HORA: 09:00hs.

Termos em que se espera Deferimento

Tietê, 14 de novembro de 2017.

José Luís Belato Gardenal
Perito do Juízo
CREA/SP 5060658312
CRECI/SP 135.818

José Luís Belato Gardenal – Engº Ambiental CREA/SP 5060658312 – Corretor de Imóveis CRECI/SP 135818
Rua Prefeito Elias de Moura, 400 Sala 01, Vila Zanão, CEP 18530-000 Tietê - SP
Tel.: (15) 3282-3600 Cel.: (15) 98116-9950, e-mail: auxjus@terra.com.br

002_FBIU_17_00010282-6_14117_1520_508

Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 1ª
Vara Cível do Foro de Boituva/SP.

Processo: 0000844-44.2013.8.26.0082
Classe - Assunto: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS
BANCÁRIOS
Requerente: BANCO DO BRASIL S/A.
Requerido: USINA SANTA ROSA LTDA E OUTROS

JOSÉ LUÍS BELATO GARDENAL, Corretor de Imóveis, Engº
Ambiental/Agrimensor, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos
processuais (fls 318), vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência,
dentro do prazo legal, o Laudo Pericial em Anexo.

Requer ainda, a liberação de seus honorários Periciais.
Isto posto, com a expedição de mandado de pagamento em favor do ora
Requerente abaixo qualificado.

- Fav.: JOSÉ LUÍS BELATO GARDENAL;
- BANCO DO BRASIL S/A;
- Ag. 0713-7;
- C/C 9692-X;
- Doc.: CPF: 072.945.038-42, RG 13.079.108-8 SSP/SP.

É o que requer,
Pede deferimento.

Tietê/SP, 30 de novembro de 2017.

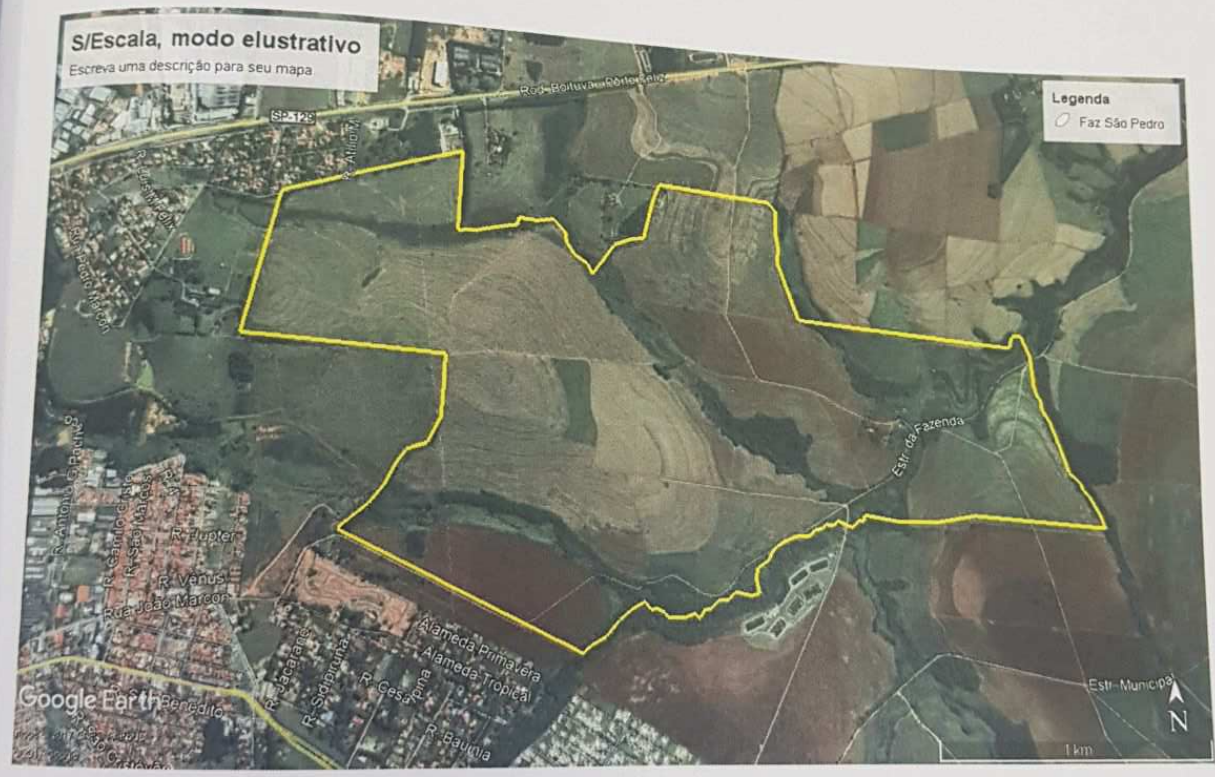
José Luís Belato Gardenal
Perito do Juízo
CREA/SP 5060658312
CRECI/SP 135.818

002.1.ETU.17.0001.0035.0 301117 1427 26

1 - SOLICITANTE

“TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO”

1ª Vara da Comarca de Boituva/SP
Processo: 0000844-44.2016.8.26.0082
Classe – Assunto: EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS – CONTRATOS BANCÁRIOS
Requerente: BANCO DO BRASIL S/A
Requerida: USINA SANTA ROSA LTDA E OUTROS



Vista geral do Imóvel Avaliado (imagem 01)

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO
Estrada da Fazenda, Bairro Pau D'Alho,
Boituva/SP, CEP 18.550-000



346

2. ÍNDICE	
1. – Solicitante e endereço do imóvel em avaliação	
2. – Índice	01
3. – Objetivo	02
4. – Número do Parecer	04
5. – Da competência / ABNT – NBR 14.653	04
5.1 – Partes da ABNT	04
6. – Abreviaturas	05
7. – Preliminares	06
7.1 – Solicitação	08
7.2 – Registro	08
7.3 – Vistoria	08
8. – Descrição do Imóvel	08
8.1 – Geral	08
8.2 – Área Perimetral	09
8.3 - Área de Plantio	10
8.4 – Edificações	10
8.5 – Confrontação	11
9. – Características da Região / Melhorias e confrontações	11
9.1 – Localização	11
9.2 – Melhorias Públicas	11
10. – Mapas de Localização	12
11. – Documentação consultada	13





347

11.1 – Matrícula	
11.2 – Mapa Limite Expansão Urbana	13
11.3 – Assistentes Técnicos	22
12. – Fotos do Imóvel Avaliado	23
13. – Metodologia Aplicada	25
14. – Fotos Imóveis Referenciais	34
15. – Nota	35
16. – Conclusão	38
17. – Respostas aos Quesitos	39
18. – Referências Pessoais	40
	42





348
2

3. - OBJETIVO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), tem por objetivo determinar o valor de Mercado para **Garantia**, levado a efeito o imóvel denominado **Fazenda São Pedro**, Matriculado **sob nº 409** ao 1º CRI-Boituva/SP, situado na Estrada da Fazenda, bairro Pau D'Alho, CEP 18.550-000, no município e comarca da cidade de Boituva/SP, de Propriedade de **AGRO PECUÁRIA E MINERAÇÃO LABRONICI LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF 45.483.153/0001-75, com sede na cidade de Boituva, na Fazenda Santa Rosa, estando a mesma **HIPOTECADA** conforme **AV 17 M 409 – ADITIVO/fls 05**.



4. - NÚMERO DO PARECER

PTAM = 2017 – 11 – 30 - 00002


5. - DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Art 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo dispositivo da Lei 6.530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de doze de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

“Art 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de



imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à venda e comercialização e ou locação imobiliária." 

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. 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.

5.1. – PARTES DA ABNT/NBR

A **ABNT/NBR 14653** é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos ambientais e naturais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

Essa parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizada em conjunto.



30
4

6. - ABREVIATURAS

- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- ALQUEIRE (paulista) – Unidade de medida a módulos rurais no estado de São Paulo com 24.200,00 metros quadrados
- APP – Área de Preservação Permanente
- ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo
- Art. – Artigo
- A.T. – Área do terreno
- CRECI/SP – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo
- C.R.I. – Cartório de Registro de Imóveis
- D.O.U. – Diário Oficial da União
- ETE – Estação de Tratamento de Esgoto
- EMBARAÇADO – Tímido, Preso, Complicado, Desordenado
- IA – Imóvel Avaliado
- MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
- m – Metro (linear)
- m² - Metro quadrado
- NBR – Normas Brasileiras
- PTAM – Parecer técnico de avaliação mobiliária
- R – Referência
- RESIDUAL – Valor final da vida útil a um imóvel
- SABESP – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo





352

- TALHÃO - Unidade mínima de cultivo em um relevo planejado
- TRATO - Ação de tratar, tratamento de algo
- UTM - Universal Transversa Mercator





350

7. - PRELIMINARES

7.1. - **Solicitação:** Por solicitação Judicial ao processo 0000844-44.2013.8.26.0082 a 1ª Vara Civil do Foro de Boituva/SP; constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito "Avaliação Imobiliária Definitiva".

7.2 - **Registro:** O imóvel objeto deste parecer, está devidamente registrado na Matrícula de nº 409 do 1º CRI-Boituva/SP, cadastrado ao INCRA sob número 950.017.327.387-3, denominada "FAZENDA SÃO PEDRO", em nome de **AGRO PECUÁRIA E MINERAÇÃO LABRONICI LTDA.** Inscrita no **CNPJ/MF** sob nº 45.483.153/0001-75, com sede na cidade de Boituva/SP, na Fazenda Santa Rosa.

7.3 - **Vistoria:** O imóvel recebeu a vistoria deste subscritor, na data de 24/11/2017 no período da manhã, acompanhado pelos respectivos assistentes técnicos da Requerente e Requerida, com conferência as informações sobre as divisas perimetrais do terreno, construções físicas existentes, área de plantio e seu valor estimado.

8. - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

8.1- **Geral:** Na data de 24/11/2017, estando acompanhado pelos Srs: **Antônio Marcos Adelino**, Engº Agrônomo CREA/SP 060089035-9, este como representante da Requerente; **Evônio Marques de Oliveira Júnior**, Engº Civil CREA/SP 5060914757 e **Ademir Alves**, funcionário como Encarregado de Produção, CPF 072.840.868-66, estes como representantes pela Requerida, realizou-se as análises da avaliação pertinentes ao perímetro do imóvel, suas dependências tendo como observações aos quesitos elaborados pela Requerida. Foi levado em consideração o

levantamento topográfico elaborado pela empresa AGRITOPPO – Agrimensura e Topografia Ltda., o qual é o responsável, Sr. Jorge Ferreira da Silva CREA/SP 5061781751/SP, apresentado nos autos (fls 218), como base da referida avaliação, observou que a imagem apresentada nos autos (fls 219), mostra que seu perímetro, não corresponde com a realidade fática àquela área. 9

8.2 – **Área Perimetral** – O imóvel em sua integridade, possui como divisas apenas carreadores de serviços por terra batida, em que os mesmos encontram-se em situação de regular a ruim, sendo eles intransitáveis devido à falta de manutenção. Foi informado pela parte da Requerida **não haver** cercas ou marcos georreferenciados delimitando seus limites. Realizou-se nesta oportunidade a extração dos pontos através de GPS de Navegação modelo Garmin Etrex 12 Canais, com a finalidade de obter a exata localização do imóvel confrontante sob Matrícula 410, denominado SÍTIO SANTO ANTÔNIO, também de propriedade da Requerida, o que não faz parte desse processo; como ilustrada na imagem nos autos (fls 219). Constatou-se que suas áreas de Reserva Legal não possuem averbação na Matrícula nº 409 ao CRI-Boituva/SP, havendo então neste caso, o Passivo Ambiental para a mesma. Os limites de APP, não foram conferidos em campo, mas por sua vez verificadas na imagem de satélite disponibilizada pelo sistema Google na data de 24/08/2017 (imagem 01), que estas, ainda mantem conservadas a mata ciliar em seu entorno.

8.3 – **Área de Plantio** – O imóvel possui em sua integridade **90 alqueires** com plantio de cana-de-açúcar, e são divididos por talhões na qual a condição, é de diversificar espécies de mesma cultura. A informação passada pela Requerida, é de que já foram realizados cinco (5), cortes; havendo assim, a necessidade básica da renovação de 100% da área plantada. No entanto, verificou-se que toda a lavoura não recebeu este ano o tratamento necessário, consistindo basicamente de adubos, herbicidas e limpeza das leiras e carreadores (fotos 14 e 15), ocasionando uma **PERDA TOTAL** da cultura, sendo considerada para a avaliação em sua integridade como **TERRA NUA**.

8.4 – **Edificações** – Identificou na sede da Fazenda São Pedro oito (08), edificações, sendo: dois (02) galpões, cinco (05) casas residenciais, um (01) depósito, e uma chaminé para transferência de vapor e fumos, todos feitos em alvenaria utilizados tijolos cerâmicos assentados com argamassa mista de areia, cal e cimento, cobertos por telhas cerâmicas. Não realizou-se vistoria interna, pelo motivo das mesmas se encontrarem fechadas, com a estimativa de idade aproximada de **cinquenta (50), anos**; estando classificadas como de **baixo** padrão em todos os aspectos de conservação, e ainda, estarem com 100% de sua depreciação, considerando apenas seu valor residual. Há uma caixa de água para reservação e abastecimento das edificações, servida por poço próprio.



8.5 – **Confrontação**: O imóvel em questão, possui os seguintes confrontantes fornecidas pela requerida disposta na Matrícula sob nº 409 ao CRI-Boituva/SP, ao que se segue; **TERRENO RURAL**, denominado **FAZENDA SÃO PEDRO**, situada nesta cidade (Boituva/SP), no Bairro Pau D'Alho, com a área de **329,12 ha**, com as confrontações seguintes: José Simonetti, Armelindo Cagali, Camilo Thame, Agro-Pecuária Labronici S/A, José Brugnaro, Virgília A. Vieira e outra, Secundário Cinto, Liberato Nunes de Souza, Rosa Veolinda Barreto, Estrada de Ferro Sorocabana, Estrada Municipal, José Rosa da Silva Junior e finalmente Carolina Brizoto Carduci, ou sucessores ou quem de direito. Matrícula esta, também extraída pelo sistema ARISP, com o intuito de conferência aos documentos analisados. (*imagens 3 a 11*)

Em relação as informações acima descritas, levado a efeito a planta topográfica nos autos (*fls. 218*), observou-se várias alterações em relação aos seus confrontantes acima descritos, fazendo-se valer a necessidade de sua retificação com a devida descrição tabular, se o assim solicitado.



9. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

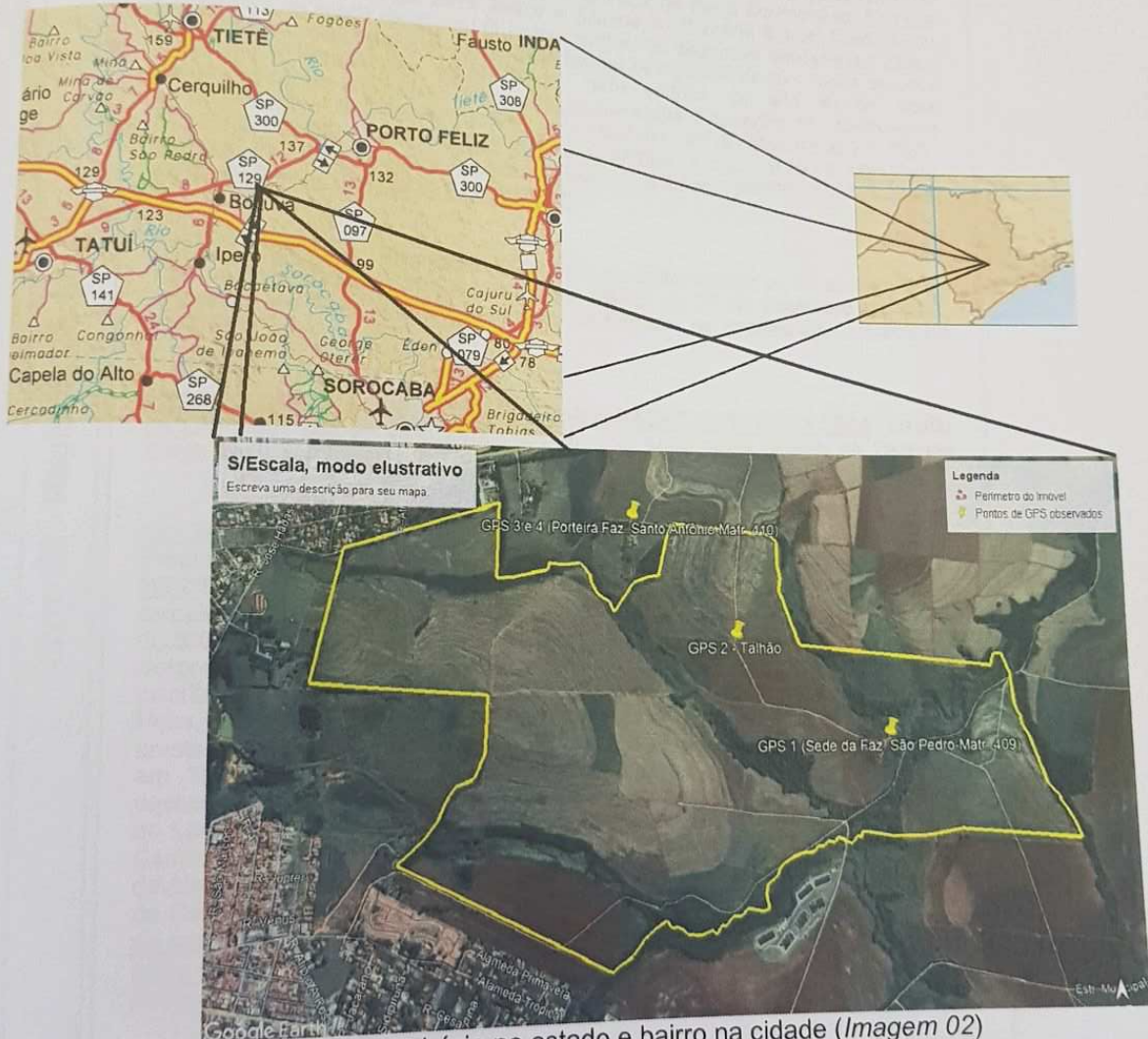
9.1 - **Localização:** A Sede do imóvel em questão, localiza-se na Estrada da Fazenda, Bairro Pau D'Alho, tendo os seguinte acesso: **Ponto de partida;** Saindo da Praça Cel. Antônio Franco, centro Boituva, altura do nº 340, segue à esquerda pela Av. Cel. Eugênio Mota por uma distância de 750 metros, encontrando a Rua Acácio Manoel da Silva Viana, nesta mesma via, por uma distância de 700 metros, encontrando a Av. Joaquim Trujilo, nesta mesma via, por uma distância de 950 metros, encontrando a BTV-25, nesta mesma via, por uma distância de 950 metros, e final do mesmo via tendo seu acesso por terra, por uma distância de 600 metros, observa-se a ETE/SABESP-Boituva-SP à esquerda, nesta mesma via, por uma distância de 600 metros chega-se a sede da Fazenda São Pedro, com coordenadas UTM-SAD 69 E= 230.358, W= 7.423.655, extraídas através de GPS de Navegação modelo Garmin Etrex 12 Canais. (*imagem 02*), sendo esta a única via de acesso ao imóvel, tendo como pontos positivos: estar nas proximidades de áreas destinadas a exploração residenciais e industriais. Uma pequena parcela da área avaliada encontra-se inserida no limite da expansão urbana do município, porém não se faz possível precisar sua extensão, pelo motivo de haver uma necessidade de um levantamento topográfico detalhado, além de observar nesta área as seguintes interferências físicas: reserva florestal e cursos de água em suas proximidades.

9.2. - **Melhorias Públicas:** A região onde localiza-se a Fazenda São Pedro, está assim delimitada geograficamente; ao Sul, ZONA DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA SUSTENTÁVEL; ao Norte, CORREDOR DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA; ao Leste, CORREDOR DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA; ao Oeste, ZONA MISTA, estando a área em sua totalidade inserida na **ZONA MISTA** pela prefeitura local. Os acessos em seu entorno são de terra, estando atendida por rede elétrica, não possuindo água encanada e esgoto, coleta de lixo, linha de transporte coletivo urbano, distante de escolas públicas e particulares, panificadoras, posto de gasolina, farmácias, supermercado, clínicas médicas e hospital.

Um ponto muito importante identificado, é a proximidade com condomínios e demais bairros possuidores de infraestrutura, estando distante 600 metros da ETE/SABESP-Boituva/SP. (imagem 19)



10. - MAPAS DE LOCALIZAÇÃO



Localização do município no estado e bairro na cidade (Imagem 02)

11. - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

11.1 - Matrícula CRI nº 409, consultada pelo sistema ARISP (imagens 03 a 11)

13



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP
Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 409
Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

MATRÍCULA Nº 409

MATRÍCULA Nº 409

IMÓVEL

24 de fevereiro de 2010
Oficial

Fis. 01

TERRENO RURAL, denominado **FAZENDA SÃO PEDRO**, situado nesta cidade, no Bairro Pau D'Alho, com a área de 329,12 ha, com as confrontações seguintes: com José Simonetti, Armelindo Cagali, Camilo Thame, Agro-Pecuária Labronici S/A, José Brugnaro, Virgília A. Vieira e outra, Secundiano Cinto, Liberato Nunes de Souza, Rosa Veolinda Barreto, Estrada de Ferro Sorocabana, Estrada Municipal, José Rosa da Silva Junior e finalmente Carolina Brizoti Carduci, ou sucessores ou quem de direito. O imóvel contém as seguintes benfeitorias: casas de sede e de empregado, engenho para fabrica de aguardente com todos os seus pertences e acessórios, paiol, curral, rede elétrica de alta tensão, com transformador de 15 KVA e linha telefônica que serve o aparelho 14.- Cadastrado no INCRA sob nº 950.017.327.387-3 - Área Total (ha) 347,3 - Mod.Rural (ha) 13,0 - (ha) 2,0; e na Secretaria da Receita Federal sob o Código (NIRF) nº 0.331.208-9, nome do imóvel **FAZENDA SÃO PEDRO**.-

TÍTULO ANTERIOR:- Averbação nº 04 (Incorporação) datada de 26 de agosto de 1996, e Averbação nº 06 (Denominação) datada de 30 de dezembro de 1998, ambas da Matrícula nº 6.802, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP.-

PROPRIETÁRIA:- **AGRO PECUÁRIA E MINERAÇÃO LABRONICI LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 45.483.153/0001-75, com sede nesta cidade, na Fazenda Santa Rosa.-

Av.1.M. 409 :- ÔNUS – HIPOTECA CEDULAR
Procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se **HIPOTECADO CEDULARMENTE EM 1º GRAU**, e sem concorrência de terceiros a favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 00.000.000/4751-14, com sede em Brasília, Capital Federal, agência empresarial Sorocaba-SP, para garantir a dívida da empresa **USINA SANTA ROSA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 45.483.146/0001-73, com sede na Fazenda Santa Rosa, em Boituva-SP, no valor de R\$5.165.368,00, que será paga em 75 prestações mensais, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2007 e a última em 15 de março de 2013, com juros à taxa de 0,287% efetivos ao mês, equivalentes a uma taxa anual de 3,5% a título de "spread", acima da Taxa de juros de Longo Prazo – TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil; nos termos da Cédula de Crédito Industrial nº 40/00137-7, emitida em 23 de fevereiro de 2006, devidamente registrada sob nº 6.471, no Livro nº 03 – Registro Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP; **conforme registro nº 16 da matrícula nº 6.802, título anterior do presente fôlio, ora transportado como ônus para esta matrícula**.- Boituva, 24 de fevereiro de 2010.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

Av.2.M. 409 :- ÔNUS – HIPOTECA CEDULAR
Procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se **HIPOTECADO CEDULARMENTE EM 2º GRAU**, e sem concorrência de terceiros a favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 00.000.000/4751-14, com sede em Brasília-DF, agência em Sorocaba-SP, para

vide verso



MATRICULA Nº

409

continuação

24 de fevereiro de 2010
Oficial

Fis
017



garantir a dívida da empresa USINA SANTA ROSA LTDA, já qualificada, no valor de R\$3.500.000,00, que será paga em 09 parcelas de capital com os seguintes vencimentos e valores nominais: em 15 de maio de 2009 - R\$125.000,00; em 15 de junho de 2009 - R\$125.000,00; em 15 de agosto de 2009 - R\$125.000,00; em 15 de outubro de 2009 - R\$125.000,00; em 15 de dezembro de 2009 - R\$125.000,00; em 15 de fevereiro de 2010 - R\$2.500.000,00, obrigando a liquidar com a última, em 15 de janeiro de 2010, todas as responsabilidades resultantes deste instrumento; sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de 8 ponto percentuais ao ano. Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis, sendo levados a débito de conta vinculada de empréstimo a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida e exigido integralmente o seu pagamento a cada data-base, a partir de 15 de janeiro de 2009, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições proporcionalmente aos valores remidos; nos termos da Cédula de Crédito Industrial nº 241.402.265, emitida em 24 de novembro de 2008, devidamente registrada sob nº 6.945, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP; **conforme registro nº 17 da matrícula nº 6.802, título anterior do presente fólio, ora transportado como ônus para esta matrícula.** - Boituva, 24 de fevereiro de 2010.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Av.3.M. 409 :- ÔNUS - HIPOTECA CEDULAR

Procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se **HIPOTECADO CEDULARMENTE EM 3º GRAU**, e sem concorrência de terceiros a favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 00.000.000/4751-14, com sede em Brasília-DF, agência em Sorocaba-SP, para garantir a dívida da empresa USINA SANTA ROSA LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 45.483.146/0001-73, com sede na Fazenda Santa Rosa, em Boituva-SP, no valor de R\$1.000.000,00, que será paga em 02 prestações mensais e sucessivas, correspondentes a parcela de principal, no valor de R\$500.000,00 cada uma, acrescida de encargos integrais, apurados no período, vencendo-se a primeira em 23 de junho de 2010 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, obrigando a liquidar com a última em 23 de julho de 2010, todas as responsabilidades resultantes deste título; os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros a taxa efetiva de 11,25 ponto percentuais ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias), debitados e exigidos mensalmente, no dia primeiro de cada mês, nas remições, proporcionalmente aos seus valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida. Referidos juros serão exigidos mensalmente durante o período de carência e juntamente com as prestações de principal, inclusive nas remições, no vencimento e na liquidação da dívida; nos termos da Cédula de Crédito Industrial nº 21.01205-9, emitida em 03 de junho de 2009, devidamente registrada sob nº 6.946, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP; **conforme registro nº 18 da matrícula nº 6.802, título anterior do presente fólio, ora transportado como ônus para esta matrícula.**

Livro 02 - Registro Geral

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

vide fls.02



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP
Livro 02 - Registro Geral

MATRICULA Nº 409

Livro 02 - Registro Geral

MATRICULA Nº 409

continuação

24 de fevereiro de 2010
Oficial

Fis 02



Boituva, 24 de fevereiro de 2010.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Av.4.M. 409 :- ÔNUS - HIPOTECA CEDULAR

Procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se **terceiros a favor do BANCO DO BRASIL S/A, e sem concorrência de HIPOTECADO CEDULARMENTE EM 4º GRAU**, e sem concorrência de terceiros a favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 00.000.000/4751-14, com sede em Brasília-DF, agência em Sorocaba-SP, para garantir a dívida da empresa **USINA SANTA ROSA LTDA**, com sede na Fazenda Santa Rosa, em Boituva-SP, no valor de R\$2.000.000,00, que será paga em 12 prestações mensais e sucessivas, correspondentes a parcela de principal, sendo a primeira parcela no valor de R\$166.666,63 e as 11 demais parcelas no valor de R\$166.666,67 cada uma, acrescida de encargos integrais, apurados no período, vencendo-se a primeira em 19 de junho de 2010 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando a liquidar com a última em 19 de maio de 2011, todas as responsabilidades resultantes deste título; os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros a taxa efetiva de 11,25 ponto percentuais ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias), debitados e exigidos mensalmente, no dia primeiro de cada mês, nas remições, proporcionalmente aos seus valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida. Referidos juros serão exigidos mensalmente durante o período de carência e juntamente com as prestações de principal, inclusive nas remições, no vencimento e na liquidação da dívida; nos termos da Cédula de Crédito Industrial nº 21.01206-7, emitida em 03 de junho de 2009, devidamente registrada sob nº 6.947, no Livro nº 03 - Reg. Aux., do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP; **conforme registro nº 19 da matrícula nº 6.802, título anterior do presente fôlio, ora transportado como ônus para esta matrícula.** - Boituva, 24 de fevereiro de 2010.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Av.5.M. 409 :- ÔNUS - HIPOTECA CEDULAR

Procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se **terceiros a favor do BANCO DO BRASIL S/A, e sem concorrência de HIPOTECADO CEDULARMENTE EM 5º GRAU**, e sem concorrência de terceiros a favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 00.000.000/4751-14, com sede em Brasília-DF, agência em Sorocaba-SP, para garantir a dívida da empresa **USINA SANTA ROSA LTDA**, com sede na Fazenda Santa Rosa, em Boituva-SP, no valor de R\$2.800.000,00, que será paga em 02 prestações mensais e sucessivas, correspondentes a parcela de principal, no valor de R\$1.400.000,00 cada uma, acrescida de encargos integrais, apurados no período, vencendo-se a primeira em 23 de julho de 2010 e a última em 23 de agosto de 2010, obrigando a liquidar com a última em 23 de agosto de 2010, todas as responsabilidades resultantes deste título; os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros a taxa efetiva de 11,25 ponto percentuais ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias), debitados e exigidos mensalmente, no dia primeiro de cada mês, nas remições, proporcionalmente aos seus valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida. Referidos juros serão exigidos mensalmente durante o período de carência e juntamente com as prestações de principal, inclusive nas remições, no vencimento e na liquidação da dívida; nos termos da Cédula de

vide verso



360

MATRICULA Nº 409

continuação

24 de fevereiro de 2010
Oficial

Fls 02ª

Crédito Industrial nº 21/01213-X, emitida em 29 de junho de 2009, devidamente registrada sob nº 6.948, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz-SP; conforme registro nº 20 da matrícula nº 6.802, título anterior do presente fôlto, ora transportado como ônus para esta matrícula - Boituva, 24 de fevereiro de 2010.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

Av.6.M. 409 :- CANCELAMENTO DE HIPOTECA
(protocolo nº 800 - 04.02.2010, rerepresentado em 19.02.2010)

Pelos Instrumentos Particulares firmados em 19.02.2010) janeiro de 2010, com firmas reconhecidas na cidade de Sorocaba-SP, aos 19 de o credor hipotecário, Banco do Brasil S.A., devidamente qualificado e representado, autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA, que alude a averbação nº 02; conforme documento comprobatório que fica arquivado na Serventia nesta data.- Boituva, 24 de fevereiro de 2010. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

R.7.M. 409 :- HIPOTECA CEDULAR
(protocolo nº 801 - 04.02.2010, rerepresentado em 19.02.2010)

Pela Cédula de Crédito Industrial nº 241.402.684, emitida na cidade de Sorocaba-SP, em data de 13 de janeiro de 2010, a proprietária, Agro Pecuária e Mineração Labronici Ltda., devidamente qualificada e representada, na qualidade de interveniente hipotecante, DEU o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU e sem concorrência de terceiros, a favor do credor BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Empres.Sorocaba-SP, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 00.000.000/4751-14, para garantir a dívida da empresa USINA SANTA ROSA LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 45.483.146/0001-73, com endereço na Fazenda Santa Rosa CP 33, Quilombo, nesta cidade, no valor de R\$1.450.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais), com vencimento para o dia 15 de julho de 2011, pagáveis através de 18 (dezoito) prestações mensais e consecutivas, correspondendo cada uma delas, nas datas dos seus respectivos vencimentos, a parcela de principal no valor de R\$80.555,56, vencendo-se a primeira em 15 de fevereiro de 2010, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando-se a liquidar com a última em 15 de julho de 2011; sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes à taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de 8,0 pontos percentuais ao ano; referidos encargos financeiros, calculados por dias úteis, sendo levados a débito da conta vinculada de empréstimo a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos integralmente o seu pagamento a cada data-base, a partir de 15/02/2010, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições proporcionalmente aos valores remidos; os deveres e obrigações oriundos da cédula serão satisfeitos na agência do Banco do Brasil S.A., em que for mantida a conta de depósitos da emitente, de forma que, se reiteradamente feito em local diverso, não implica renúncia do credor ao local de pagamento estabelecido; o crédito deferido destina-se única e exclusivamente ao reforço do capital de giro da empresa, ficando, desde já, convencionado que a mesma não fará qualquer aplicação da importância em investimentos fixos; e com as demais

vide fls.03

Livro 02 - Registro Geral

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo



361
1



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP
Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 409

Livro 02 - Registro Geral

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

MATRÍCULA Nº 409
continuação
24 de fevereiro de 2010
Fis. 03



cláusulas e condições constantes na cédula, também registrada sob nº 21, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, cuja via "não negociável" fica arquivada na Serventia nesta data. Boituva, 24 de fevereiro de 2010.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

Av 8.M. 409 :- CANCELAMENTO DE HIPOTECA
(protocolo nº 3.636 - 24.09.2010)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de Sorocaba-SP, aos 23 de agosto de 2010, com firmas reconhecidas, procede-se a presente para constar que o credor hipotecário, Banco do Brasil S/A, devidamente qualificado e representado, autorizou o **CANCELAMENTO da HIPOTECA, que alude a averbação nº 03;** conforme documento comprobatório que fica arquivado na Serventia nesta data.- Boituva, 29 de setembro de 2010. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

Av 9.M. 409 :- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Pelo Instrumento Particular referido na averbação nº 09, procede-se a presente para constar que o credor hipotecário, Banco do Brasil S/A, devidamente qualificado e representado, autorizou o **CANCELAMENTO da HIPOTECA, que alude a averbação nº 05;** conforme documento comprobatório que fica arquivado na Serventia nesta data.- Boituva, 29 de setembro de 2010. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.-

R.10.M. 409 :- HIPOTECA CEDULAR
(protocolo nº 3.637 - 24.09.2010)

Pela Cédula de Crédito Industrial nº 241.402.953, emitida na cidade de Sorocaba-SP, em data de 20 de agosto de 2010, a proprietária, Agro Pecuária e Mineração Labronici Ltda., devidamente qualificada e representada, na qualidade de **interviente garantidora, DEU o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU** e sem concorrência de terceiros, a favor do credor **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Empres.Sorocaba-SP, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 00.000.000/4751-14, **para garantir a dívida no valor de R\$3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais)**, com vencimento para o dia 30 de setembro de 2011, sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes à taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de 7,0 pontos percentuais ao ano; referidos encargos financeiros, calculados por dias úteis, sendo levados a débito da conta vinculada de empréstimo a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos integralmente o seu pagamento a cada data-base, a partir de 30/09/2010, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições proporcionalmente aos valores remidos; os deveres e obrigações oriundos da cédula serão satisfeitos na agência do Banco do Brasil S.A., em que for mantida a conta de depósitos da emitente, de forma que, se reiteradamente feito em local diverso, não implica renúncia do credor ao local de pagamento estabelecido; o crédito deferido destina-se única e exclusivamente ao reforço do capital de giro da empresa, ficando, desde já, convencionado que a mesma não fará

|vide verso|



362

MATRICULA Nº

409

continuação

29 de setembro de 2010
Oficial

Fis. 039



qualquer aplicação da importância em investimentos fixos; a presente cédula tem como emitente, **USINA SANTA ROSA LTDA**, com endereço nesta cidade, na Fazenda Santa Rosa, CP 33, Quilombo, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 45.483.146/0001-73; e com as demais cláusulas e condições constantes na cédula, também registrada sob nº 68, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, cuja via "não negociável" fica arquivada na Serventia nesta data. Boituva, 29 de setembro de 2010.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.

R.11.M. 409 :- HIPOTECA CEDULAR
(protocolo nº 3.638 - 24.09.2010)

Pela Cédula de Crédito Industrial nº 241.402.954, emitida na cidade de Sorocaba-SP, em data de 20 de agosto de 2010, a proprietária, Agro Pecuária e Mineração Labronici Ltda., devidamente qualificada e representada, na qualidade de interveniente garantidora, **DEU** o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU** e sem concorrência de terceiros, a favor do credor **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, nº 00.000.000/4751-14, para garantir a dívida no valor de **R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, com vencimento para o dia 1º de julho de 2013, pagável através de 24 parcelas de capital com os seguintes vencimento e valores nominais: 01/08/2011 - R\$50.000,00; 01/09/2011 - R\$50.000,00; 01/10/2011 - R\$50.000,00; 01/11/2011 - R\$50.000,00; 01/12/2011 - R\$50.000,00; 01/01/2012 - R\$50.000,00; 01/02/2012 - R\$50.000,00; 01/03/2012 - R\$50.000,00; 01/04/2012 - R\$50.000,00; 01/05/2012 - R\$50.000,00; 01/06/2012 - R\$50.000,00; 01/07/2012 - R\$50.000,00; 01/08/2012 - R\$50.000,00; 01/09/2012 - R\$50.000,00; 01/10/2012 - R\$50.000,00; 01/11/2012 - R\$50.000,00; 01/12/2012 - R\$50.000,00; 01/01/2013 - R\$50.000,00; 01/02/2013 - R\$50.000,00; 01/03/2013 - R\$50.000,00; 01/04/2013 - R\$50.000,00; 01/05/2013 - R\$50.000,00; 01/06/2013 - R\$50.000,00; 01/07/2013 - R\$50.000,00, obrigando-se a liquidar com a última em 01/07/2013, todas as responsabilidades resultantes deste instrumento; sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes à taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de 7,0 pontos percentuais ao ano; referidos encargos financeiros, calculados por dias úteis, sendo levados a débito da conta vinculada de empréstimo a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida e exigidos integralmente o seu pagamento a cada data-base, a partir de 01/10/2010, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições proporcionalmente aos valores remidos; os deveres e obrigações oriundos da cédula serão satisfeitos na agência do Banco do Brasil S.A., em que for mantida a conta de depósitos da emitente, de forma que, se reiteradamente feito em local diverso, não implica renúncia do credor ao local de pagamento estabelecido; o crédito deferido destina-se única e exclusivamente ao reforço do capital de giro da empresa, ficando, desde já, convencionado que a mesma não fará qualquer aplicação da importância em investimentos fixos; a presente cédula tem como emitente, **USINA SANTA ROSA LTDA**, com endereço nesta cidade, na Fazenda Santa Rosa, CP 33, Quilombo, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 45.483.146/0001-73; e com as demais cláusulas e condições constantes na cédula, também registrada sob nº 69, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, cuja via "não negociável" fica arquivada na Serventia nesta data. Boituva, 29 de setembro de 2010.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.

Livro 02 - Registro Geral

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

vide fls.04





REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP
Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 409

Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 409

continuação

15 de dezembro de 2010
Oficial

Fis 04



Av. 12.M. 409 :- CANCELAMENTO DE HIPOTECA
(protocolo nº 4.643 - 10.12.2010)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de Sorocaba-SP, aos 08 de dezembro de 2010, com firmas reconhecidas, procede-se a presente para constar que o credor hipotecário, Banco do Brasil S/A, devidamente qualificado e representado, autorizou o **CANCELAMENTO da HIPOTECA**, que alude a averbação nº 04; conforme documento comprobatório que fica arquivado na Serventia nesta data.- Boituva, 15 de dezembro de 2010. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Av. 13.M. 409 :- CANCELAMENTO DE HIPOTECA
(protocolo nº 4.644 - 10.12.2010)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de Sorocaba-SP, aos 08 de dezembro de 2010, com firmas reconhecidas, procede-se a presente para constar que o credor hipotecário, Banco do Brasil S/A, devidamente qualificado e representado, autorizou o **CANCELAMENTO da HIPOTECA**, que alude o registro nº 07; averbação essa também feita sob nº 01, à margem do registro nº 21, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar; conforme documento comprobatório que fica arquivado na Serventia nesta data.- Boituva, 15 de dezembro de 2010. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Av. 14.M. 409 :- CANCELAMENTO DE HIPOTECA
(protocolo nº 4.645 - 10.12.2010)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de Sorocaba-SP, aos 08 de dezembro de 2010, com firmas reconhecidas, procede-se a presente para constar que o credor hipotecário, Banco do Brasil S/A, devidamente qualificado e representado, autorizou o **CANCELAMENTO da HIPOTECA**, que alude o registro nº 10; averbação essa também feita sob nº 01, à margem do registro nº 68, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar; conforme documento comprobatório que fica arquivado na Serventia nesta data.- Boituva, 15 de dezembro de 2010. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Av. 15.M. 409 :- CANCELAMENTO DE HIPOTECA
(protocolo nº 4.646 - 10.12.2010)

Por Instrumento Particular firmado na cidade de Sorocaba-SP, aos 08 de dezembro de 2010, com firmas reconhecidas, procede-se a presente para constar que o credor hipotecário, Banco do Brasil S/A, devidamente qualificado e representado, autorizou o **CANCELAMENTO da HIPOTECA**, que alude o registro nº 11; averbação essa também feita sob nº 01, à margem do registro nº 69, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar; conforme documento comprobatório que fica arquivado na Serventia nesta data.- Boituva, 15 de dezembro de 2010. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

R. 16.M. 409 :- HIPOTECA CEDULAR
(protocolo nº 4.647 - 10.12.2010)

Pela Cédula de Crédito Industrial nº 241.403.063, emitida na cidade de Sorocaba-SP, em 1º de dezembro de 2010, a proprietária, Agro Pecuária e Mineração Labronici Ltda., devidamente qualificada e representada, na qualidade de

vide verso



364
2

MATRICULA Nº

409

continuação

15 de dezembro de 2010

Oficial

Fis
04v



interviente garantidora, **DEU** o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU** e sem concorrência de terceiros, a favor do credor **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Empres.Sorocaba-SP, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 00.000.000/4751-14, para garantir a dívida no valor de **R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais)**, com vencimento para o dia 20 de outubro de 2013, pagável através de 29 (vinte e nove) parcelas de capital com os seguintes vencimentos e valores nominais: 20/06/2011 - R\$150.000,00; 20/07/2011 - R\$150.000,00; 20/08/2011 - R\$150.000,00; 20/09/2011 - R\$150.000,00; 20/10/2011 - R\$150.000,00; 20/11/2011 - R\$150.000,00; 20/12/2011 - R\$50.000,00; 20/01/2012 - R\$50.000,00; 20/02/2012 - R\$50.000,00; 20/03/2012 - R\$50.000,00; 20/04/2012 - R\$50.000,00; 20/05/2012 - R\$50.000,00; 20/06/2012 - R\$300.000,00; 20/07/2012 - R\$300.000,00; 20/08/2012 - R\$300.000,00; 20/09/2012 - R\$300.000,00; 20/10/2012 - R\$300.000,00; 20/11/2012 - R\$300.000,00; 20/12/2012 - R\$100.000,00; 20/01/2013 - R\$100.000,00; 20/02/2013 - R\$100.000,00; 20/03/2013 - R\$100.000,00; 20/04/2013 - R\$100.000,00; 20/05/2013 - R\$100.000,00; 20/06/2013 - R\$350.000,00; 20/07/2013 - R\$350.000,00; 20/08/2013 - R\$350.000,00; 20/09/2013 - R\$350.000,00; e 20/10/2013 - R\$5.000.000,00, obrigando a liquidar com a última em 20/10/2013, todas as responsabilidades resultantes deste instrumento; os deveres e obrigações oriundas da cédula serão satisfeitos na agência do Banco do Brasil S.A., em que for mantida a conta de depósitos da emitente, de forma que, se reiteradamente feito em local diverso, não implica renúncia do credor ao local de pagamento aqui estabelecido; o crédito deferido **destina-se única e exclusivamente ao reforço do capital de giro da empresa, ficando, desde já, convencionado que a mesma não fará qualquer aplicação da importância em investimentos fixos; a presente cédula tem como emitente, USINA SANTA ROSA LTDA**, com endereço nesta cidade, na Fazenda Santa Rosa, CP 33, Quilombo, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 45.483.146/0001-73; e com as demais cláusulas e condições constantes na cédula, também registrada sob nº 90, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, cuja via "não negociável" fica arquivada na Serventia nesta data. Boituva, 15 de dezembro de 2010.- Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador:-

Livro 02 - Registro Geral

Carteira de Boituva
Estado de São Paulo

Av. 17.M. 409 :- ADITIVO

(protocolo nº 12.450 - 31.05.2012, reingressado em 15.06.2012)

Pelo Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito Industrial nº 241.403.063, registrada sob nº 16, firmado nesta cidade em 21 de maio de 2012, procede-se a presente para constar que as partes de comum acordo alteram o vencimento da presente cédula para o dia 21 de maio de 2017; bem como o valor da dívida e a forma de pagamento passando a vigorar da seguinte forma: **R\$9.947.509,68 (nove milhões, novecentos e quarenta e sete mil, quinhentos e nove reais e sessenta e oito centavos), pagável através de 60 (sessenta) prestações mensais e sucessivas**, assim distribuídas: de 21.06.2012 a 21.05.2013 - 12 (doze) prestações no valor nominal de R\$50.000,00; de 21.06.2013 a 21.11.2013 - 06 (seis) prestações no valor nominal de R\$250.000,00; de 21.12.2013 a 21.05.2014 - 06 (seis) prestações no valor nominal de R\$100.000,00; de 21.06.2014 a 21.11.2014 - 06 (seis) prestações no valor nominal de R\$300.000,00; de 21.12.2014 a 21.05.2015 - 06 (seis) prestações no valor nominal de R\$100.000,00; de 21.06.2015 a 21.11.2015 - 06 (seis) prestações no valor nominal de R\$300.000,00; de 21.12.2015 a 21.05.2016 - 06 (seis) prestações no valor

vide fls.05



REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP
Livro 02 - Registro Geral

MATRICULA Nº 409

Comarca de Boituva
Estado de São Paulo

MATRICULA Nº 409

Livro 02 - Registro Geral

20 de junho de 2012

Fis. 05

continuação

nominal de R\$100.000,00; de 21.06.2016 a 21.11.2016 - 06 prestações no valor nominal de R\$300.000,00; de 21.12.2016 a 21.04.2017 - 05 (cinco) prestações no valor nominal de R\$108.000,00; e em 21.05.2017 - última prestação no valor nominal de R\$107.509,68, cada uma acrescida de encargos financeiros integrais apurados no período, vencendo a primeira em 21 de junho de 2012 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando-se a liquidar com a última em 21 de maio de 2017, todas as responsabilidades resultantes deste título; declarando não haver intenção de novar, e ratificando todos os seus demais termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que àquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito.- Boituva, 20 de junho de 2012. Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello, O Oficial Registrador.

[Handwritten signature]

Livro 02 - Registro Geral

21

[Handwritten signature]



366

11.2 – Mapa com Limites da Expansão Urbana PMB/SP

22



(imagem 12)



11.3 – Assistentes Técnicos

23



Assistente Técnico da Requerente (foto 01)



369

12. – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO (IA)

25



Galpão 01 (foto 04)



Residência 01 (foto 05)



CRECI SP
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



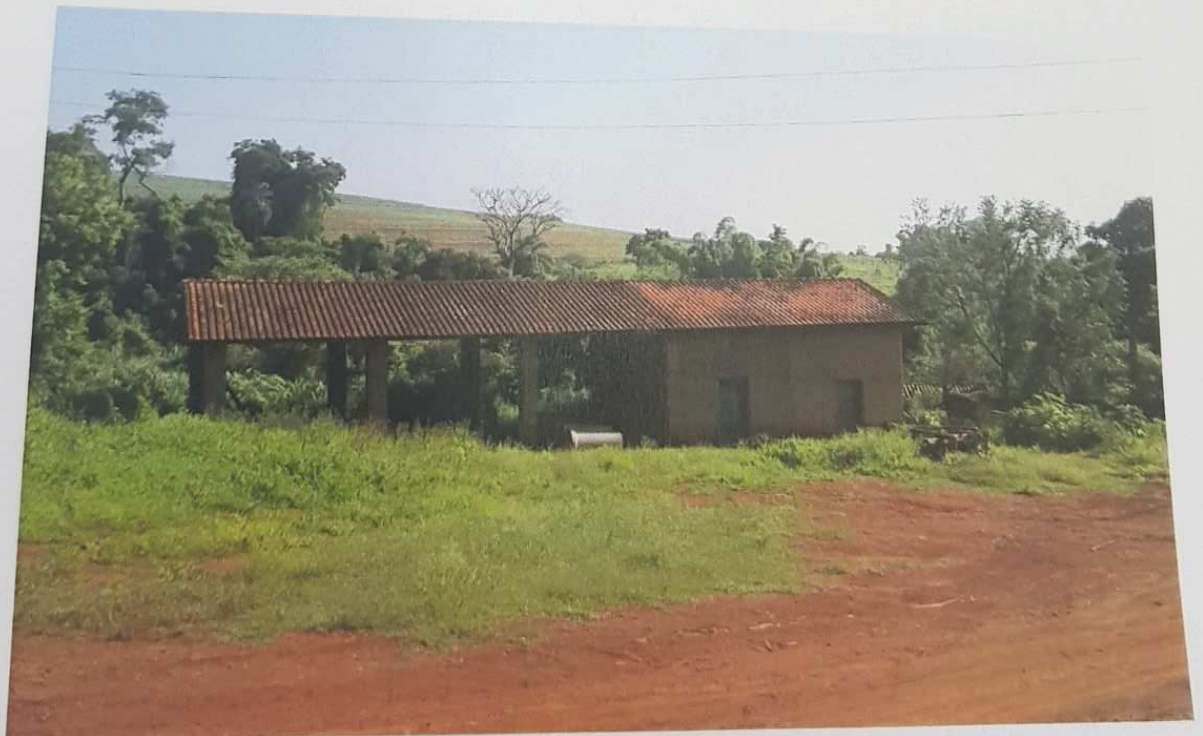
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
IMÓVEL EM CONFORMIDADE A NORMA
ABNT, NBR 14.653 E LEI 6.530/78

310

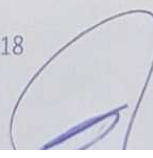


← 26

Residência 02 (foto 06)

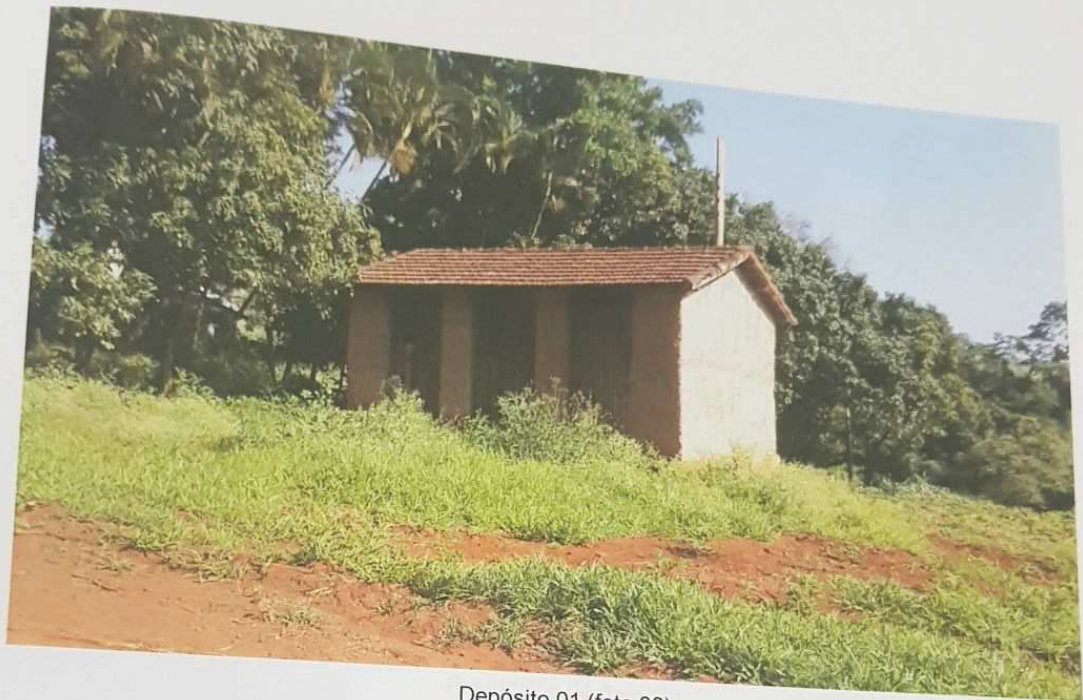


Galpão 02 (foto 07)

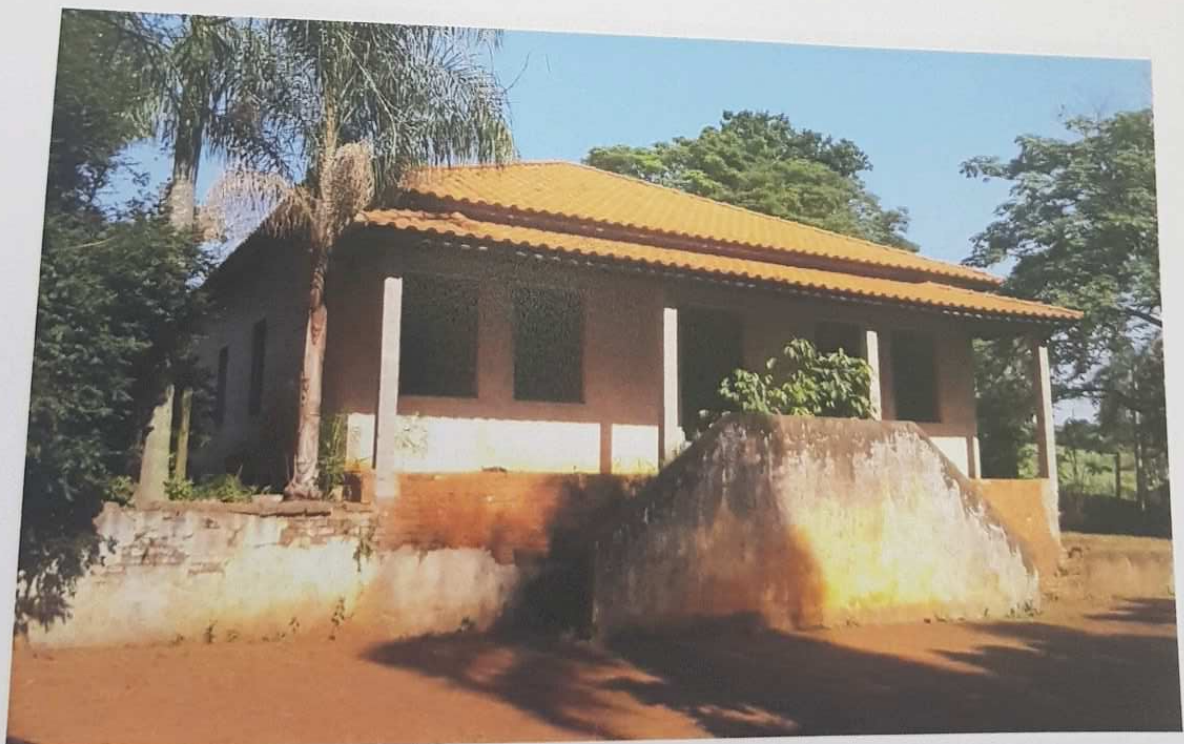




375
J



Depósito 01 (foto 08)



Residência 03 (foto 09)



CRECI-SP
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
IMÓVEL EM CONFORMIDADE A NORMA
ABNT, NBR 14.653 E LEI 8.530/78

370
7



Residência 04 (foto 10)



Assistentes técnicos da Requerente e Requerida, em vistoria ao carreador dos talhões (foto 11)



33

29



Assistentes técnicos da Requerente e Requerida, em vistoria a divisa existente do imóvel Sitio Santo Antônio, Matrícula: 410 (foto 12)



Ponto GPS 3, na cerca de divisa do imóvel Sitio Santo Antônio, Matrícula 410, com observação a imagem anexa nº 19 (foto 13)





374



Talhão com plantio de cana, sendo observado o abandono do mesmo com crescimento de espécies invasoras (foto 14)

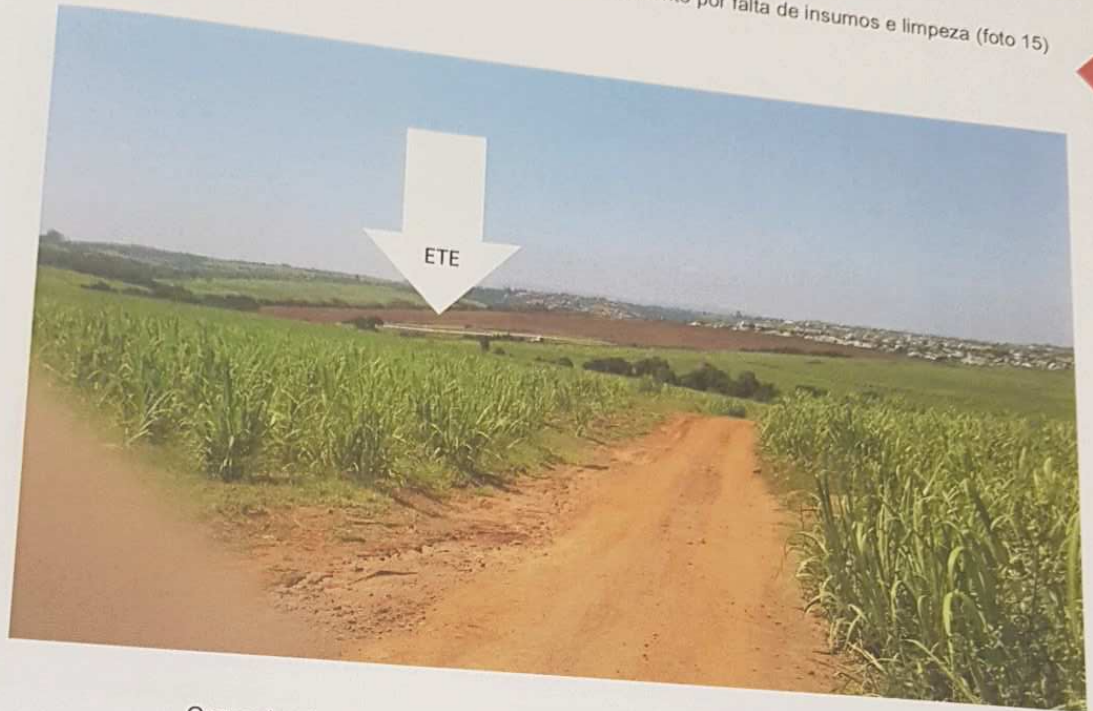




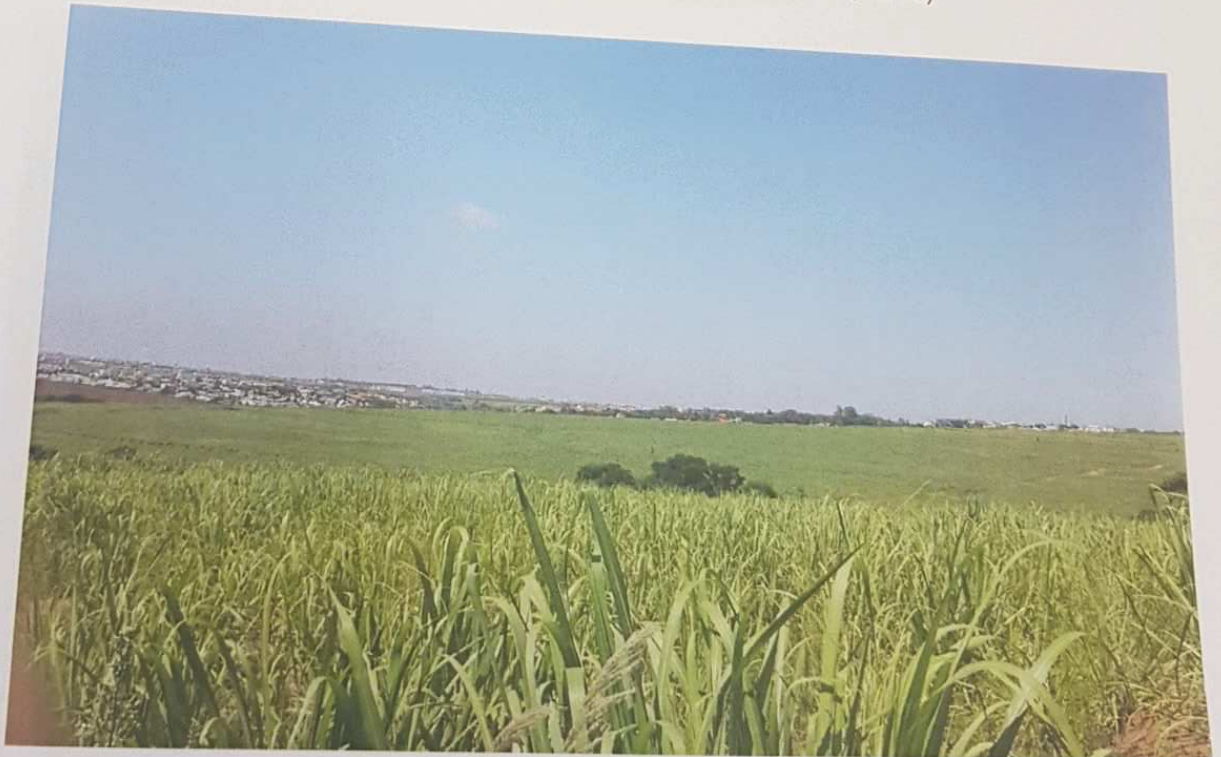
375

Talhão com plantio de cana, sendo observado o não desenvolvimento por falta de insumos e limpeza (foto 15)

31



Carreador de acesso, o fundo ETE/SABESP-Boituva/SP (foto 16)

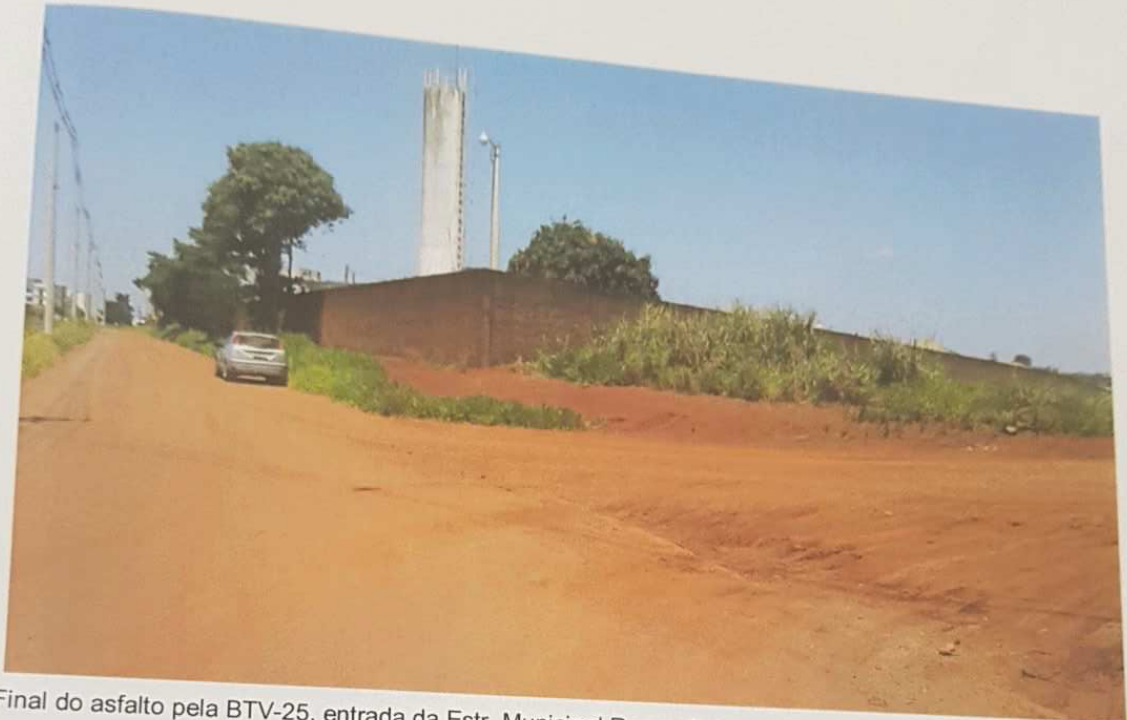


Vista Geral, observando ao fundo condomínios e bairros residências no perímetro urbano (foto 17)



376
L

32



Final do asfalto pela BTV-25, entrada da Estr. Municipal Roque Antunes Fragoso, distante deste ponto 1200 metros da Faz. São Pedro (foto 18)



Estrada Municipal Roque Antunes Fragoso, o fundo ETE/SABESP-Boituva/SP (foto 19)



377

33



Estrada Municipal Roque Antunes Fragoso, entrada da ETE/SABESP-Boituva/SP, distante 600 metros da Faz. São Pedro (foto 20)



378

13. – METODOLOGIA APLICADA

A avaliação está em conformidade com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – (ABNT), obedecendo as Normas Técnicas Brasileiras (NBR) 14.653-1 e 14.653-3. **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

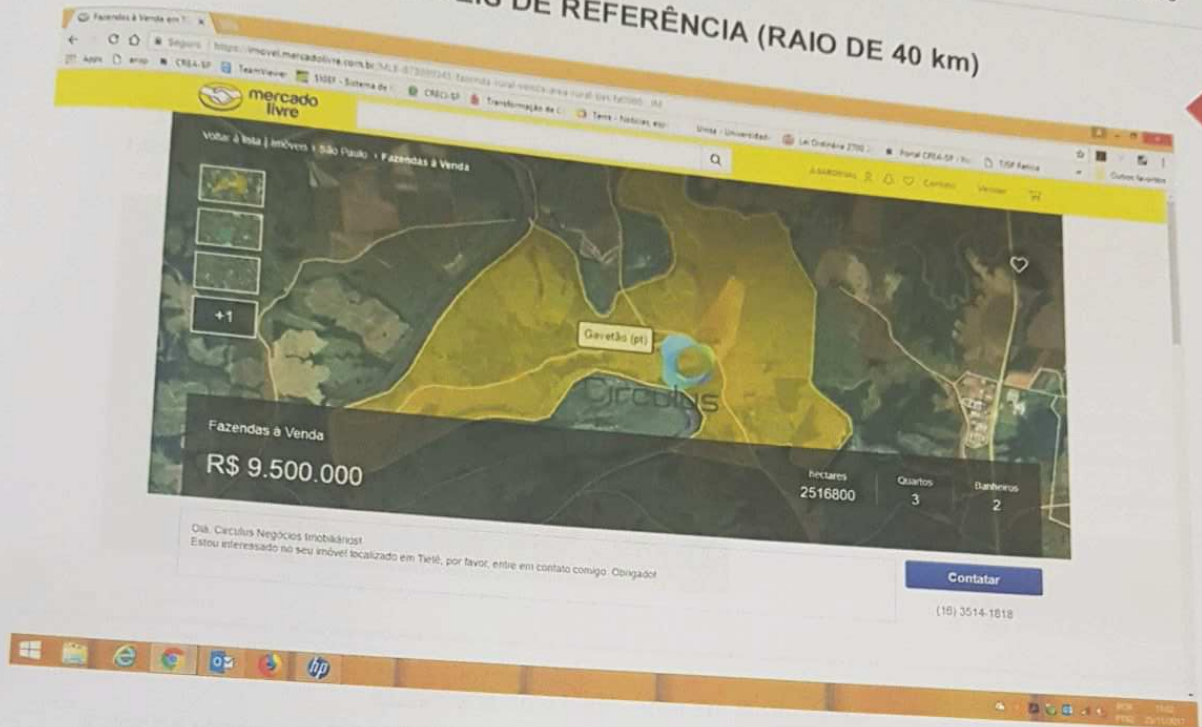
A utilização do MCDDM, deu-se pelo motivo do imóvel pertencer a um contexto restrito, determinado e específico na região de Sorocaba/SP, sendo analisados com critérios e cuidados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, aspectos quantitativos e qualitativos obtendo amostragens de imóveis com porte aproximado em um raio de 40 km, para a determinação do valor unitário básico de terreno. As características que influenciaram a apresentação do valor final desta avaliação, também tiveram como peso a seguinte consideração; um crescente aumento dos valores dos imóveis na região entre os municípios de Sorocaba/SP, Boituva/SP e Porto Feliz/SP, estando o município e comarca de Boituva/SP estrategicamente localizada entre principais rodovias, relevo, solo, recursos naturais e com observação o crescente desenvolvimento da região e seu entorno.

34



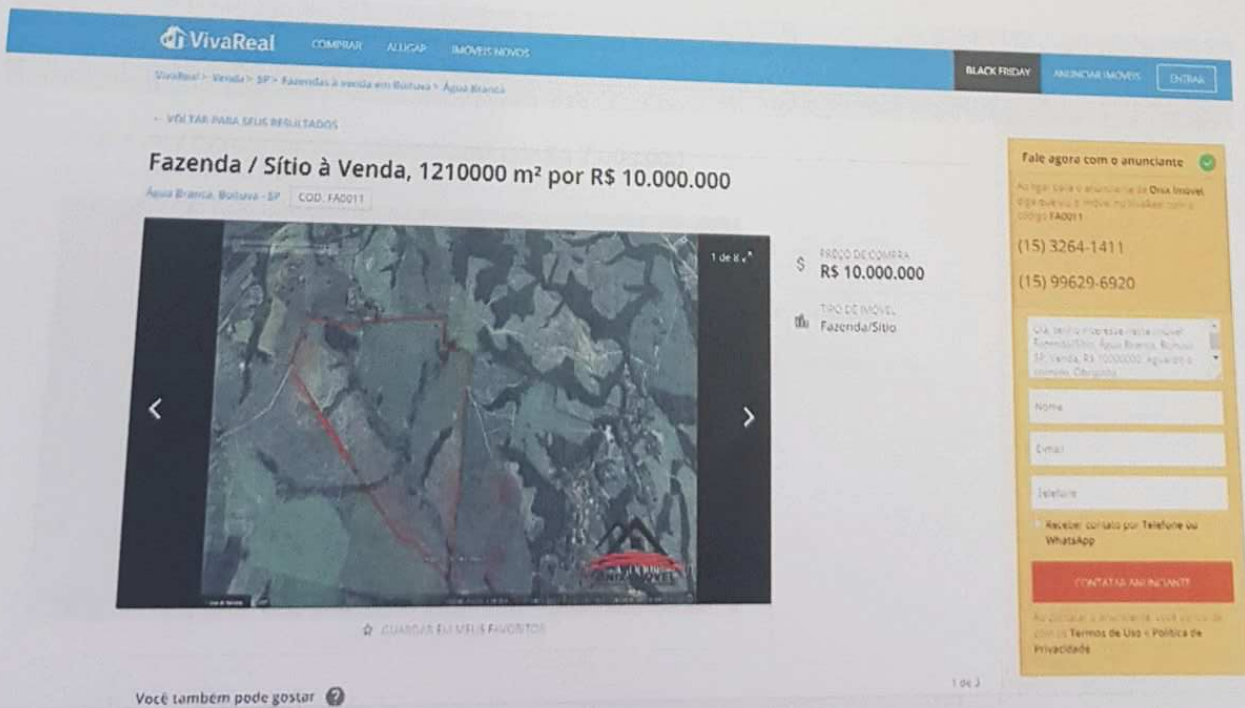
379

14. – IMAGENS DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA (RAIO DE 40 km)



35

Imobiliária Círculos, Área em Tietê/SP,
Valor na região: **R\$ 9.500.000,00**, área com 104 alq. ou **R\$ 91.346,00** o alq. (obs.: Sem infraestrutura, com terreno para plantio e gado (imagem 13))



Imobiliária Viva Real, Área em Boituva/SP,
Valor na região: **R\$ 10.000.000,00**, área com 50 alq. ou **R\$ 200.000,00** o alq. (obs.: Pequena infraestrutura, com terreno para plantio e gado (imagem 14))



380

VivaReal

VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Fazenda / Sítio à Venda, 2178000 m² por R\$ 7.200.000

Boituva, Boituva - SP COD: FA0003

PREÇO DE COMPRA
R\$ 7.200.000

TIPO DE IMÓVEL
Fazenda/Sítio

Fale agora com o anunciante

Adicionar para o anúncio da Black House Imobiliária. Digite o código de verificação enviado para o celular com o código FA0003

(15) 99810-4284
(15) 3327-1113

Olá, tenho interesse neste imóvel: Fazenda/Sítio, Área: 2178000 m², Boituva - SP, Venda, R\$ 7.200.000. Aguardo seu contato.

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

36

Imobiliária Viva Real, Área em **Boituva/SP**,
Valor na região: **R\$ 7.200.000,00**, área com 90 alq. ou **R\$ 80.000,00** o alq. (obs.: Pequena infraestrutura, com terreno para plantio e gado (imagem 15))

VivaReal

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Fazenda / Sítio à Venda, 1694000 m² por R\$ 7.000.000

Alem Linha, Sorocaba - SP COD: FA0006

PREÇO DE COMPRA
R\$ 7.000.000

TIPO DE IMÓVEL
Fazenda/Sítio

ÁREA
 1694000 m² (R\$ 4/m²)

Fale agora com o anunciante

Adicionar para o anúncio da LMX Imobiliária. Digite o código de verificação enviado para o celular com o código FA0006

(15) 3357-5033
(15) 99797-0745

Olá, tenho interesse neste imóvel: Fazenda/Sítio, 1694000 m², Alem Linha, Sorocaba - SP, Venda, R\$ 7.000.000. Aguardo seu contato.

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Imobiliária Viva Real, Área em **Boituva/SP**,
Valor na região: **R\$ 7.000.000,00**, área com 70 alq. ou **R\$ 100.000,00** o alq. (obs.: Pequena infraestrutura, com terreno para plantio) (imagem 16)



382



ITÁLIA IMÓVEIS
CRECI 42389
Domingos Manoel Da Silveira
Tel.: 15 3284-2840 | 15 3284-5198
Cel.: 15 99129-4310 | 15 99687-4857
italiamoveis@terra.com.br



Imobiliária Itália,
Não possui áreas acima de 50 alq. em Cerquilha/SP,
Valor na região: alq./**R\$ 130.000,00** o alq. (Obs.: terra nua) (imagem 17)

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CRECI 46.312
— MORAES —
(11) 95558-8939 | (15) 99739-0777
topruralfazendas@gmail.com

TOP RURAL FAZENDAS,
Área em Porto Feliz/SP,
Valor na região: **R\$ 34.000.000,00**, área com 136 alq. ou **R\$ 250.000,00** o alq. (Obs.: Completa infraestrutura, com edificações, talhões para cultivo e pasto formado)

Área em Iperó/SP
Valor na região: R\$ 5.000.000,00, área com 50 alq. Ou R\$ 100.000,00 (Obs.: terra nua)
(imagem 18)



380

15. - NOTA

O imóvel objeto deste Parecer Técnico foi avaliado levando-se em consideração duas situações distintas, ou seja:

38 ←

15.1 - **A primeira**, O Valor agregado ao imóvel dentro do Mercado imobiliário para a Venda valorizou-se muito, devido à expansão urbana, pois ela está localizada em uma área onde os bairros absorveram as áreas rurais do município. Com o crescimento dos bairros nesta comarca, o limite da expansão urbana adentrou além do limite do imóvel, integrando-o a área em questão; (imagem 19)

15.2 - **A segunda**, As edificações se encontram no seu limite de vida útil, valendo-se de uma depreciação total, e a área de plantio, com sugestão de Terra Nua, pelo motivo de abandono e não renovação dos talhões, ilustrando assim um fator de peso a depreciação em sua negociação final, à exigência do mercado imobiliário.



(imagem 19)



383

16. - CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-3 da ABNT, aplicou-se fatores de transposição e correção consubstanciada. Técnicas modernas de avaliações, contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos sendo observado, que o **IMÓVEL AVALIADO** na presente data, está *embaraçado* de ônus reais tais como: títulos, hipotecas, ações trabalhistas e demais outras avenças que impeçam sua negociação, sendo essas informações apresentadas nos autos em questão, **CONCLUIMOS** que:

39

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 28.560.000,00 (vinte e oito milhões, quinhentos e sessenta mil reais)**, ou **R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)**, o alqueire paulista (24.200,00 metros quadrados), aquela região.

Este parecer técnico, trata-se de uma avaliação mercadológica para um fim judicial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, apropriando-se de que imóveis com características, localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até **5%** nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário, estando sob meu poder todo material (original), utilizado para base dos desenvolvimentos das análises e cálculos aqui apresentados, ficando a disposição se assim solicitado por esse juízo.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-se à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

José Luís Belato Gardenal
Corretor de Imóveis CRECI 135.818



384
40

17. – RESPOSTAS AOS QUESITOS

1) Qual a denominação do imóvel avaliando e qual é sua respectiva matrícula?
Qual é o uso do imóvel?

R: TERRENO RURAL, denominado FAZENDA SÃO PEDRO, SOB Matrícula nº 409 ao Cartório de registro de Imóveis de Boituva/SP, com uso para plantio. (item 7.2)

2) A região do imóvel é considerada rural ou urbana?

R: A região é considerada ÁREA MISTA ao plano diretor do município, sendo observado que o uma pequena parcela do imóvel em questão se encontra dentro dos limites da Expansão Urbana deste município. (item 15.1, imagem 19)

3) Qual e como é o acesso ao imóvel (vias públicas)?

R: Através de vias públicas, todas com denominação (item 9.1)

4) Qual a distância do imóvel ao centro da cidade de Boituva?

R: 4.550m (quatro mil, quinhentos e cinquenta metros), com saída da Praça Cel. Antônio Franco até a sede da Fazenda São Pedro. (item 9.1)

5) O imóvel possui cercas de divisa ou marcos definidos?

R: Não foram identificadas cercas ou marcos de divisa na data da vistoria (item 8.2)

6) Existem imóveis disponíveis próximos, de porte e características as do imóvel avaliando?

R: Sim! (item 14, imagens 13 a 18)

7) A região Metropolitana de Sorocaba apresentou grande valorização imobiliária nos últimos anos, superior à maioria de outras regiões?

R: Sim! (item 13)



385

8) Existem edificações? Em caso positivo, quais são os valores para reedição dos prédios existentes?

R: Sim! Seus valores são em sua totalidade apenas residual (item 8.4)



9) Existem plantios nas áreas avaliadas?

R: Sim! (item 8.3)

10) Qual o valor estimado do plantio encontrado?

R: Considerado TERRA NUA (item 8.3)

11) Qual o valor do terreno, considerando o tamanho da área e sua localização privilegiada?

R: R\$ 28.560.000,00 (vinte e oito milhões, quinhentos e sessenta mil reais), ou R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), o alqueire paulista (24.200,00 metros quadrados), aquela região (item 16)

12) De acordo com os valores apurados e com as características únicas de porte, qualidade do solo, topografia, clima adequado ao plantio de cana-de-açúcar e localização privilegiada, qual é o justo valor para o imóvel em pauta (terra nua e benfeitorias)?

R: R\$ 28.560.000,00 (vinte e oito milhões, quinhentos e sessenta mil reais), ou R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), o alqueire paulista (24.200,00 metros quadrados), aquela região (item 16)

13) Queira o Louvado acrescentar informações que julgar propicias para a promoção da Justiça.

R: Nada a acrescentar!



356

REFERÊNCIAS PESSOAIS

José Luís Belato Gardenal
Brasileiro, casado, 51 anos
Corretor de Imóveis, Eng^o Ambiental/Agrimensor
Rua Prefeito Elias de Moura, 400, sala 01, Vila Zanão
Município e Comarca de Tietê/SP – CEP 18.530-000
Contatos: (15) 3282-3600, (15) 98116-9950, (15) 99701-1018
e-mail auxjus@terra.com.br, gardenal@creci.org.br



Habilidades Profissionais:

Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde outubro/2013.
Perito Assistente Judicial Imobiliário, Bens, Ambiental, Agrimensura e Estradas.

Formação Acadêmica:

Superior: Engenharia Ambiental – Universidade de Santo Amaro (UNISA);
Técnico: Técnico Agrimensura/Estradas – Instituto Federal de Santa Catarina (IFSC);
Técnico: Técnico em Contabilidade – Escola Prof. Franklin Augusto Campos

Extra Curriculares:

Pós Graduação: Georreferenciamento – FEAP/SP
Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) – IBREP/SP
Perito Ambiental: Globo Verde Ambiental

Atividade Complementar:

Professor Substituto em Topografia, normativas e desenho técnico – IFSC (1999 a 2001);
Membro da Câmara Ambiental – IBAPE/SP.

Referências Pessoais:

Eng^o Rovane Marcos de França
Professor Acadêmico IFSC
(48) 99981-9635;

Eng^o Antônio Fragomeni
Sócio Proprietário DELTA Técnica Ltda.
Telefone (15) 3282-8937;

Eng^o Fábio Bonadia de Souza
Telefone (15) 3282-8899.



CRECISP
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS



409
2

**Excelentíssimo(a) Sr(a). Dr(a). Juíz(a) de Direito da 1ª
Vara Cível do Foro de Boituva/SP.**

Processo: **0000844-44.2013.8.26.0082**

Classe - Assunto: **EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS
BANCÁRIOS**

Requerente: **BANCO DO BRASIL S/A.**

Requerido: **USINA SANTA ROSA LTDA E OUTROS**

JOSÉ LUÍS BELATO GARDENAL, Corretor/Avaliador de Imóveis, Engº Ambiental/Agrimensor, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais (fls 318), vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, as informações questionadas e solicitadas ao **INDEFERIMENTO** do Laudo de Avaliação, pelo Sr. Evônio Marques de Oliveira Junior (fls 401,402 e 403), nos termos que seguem.

EDIFICAÇÕES

A Vistoria em Campo, ocorrida na data e horário determinados (fls 339), sendo ela iniciada sem a presença do Engº Evônio Marques de Oliveira, designado Assistente Técnico pela requerida, motivada pelo **seu atraso descumprindo o horário estipulado**. Deu-se então início aos trabalhos, em cumprimento a diligência, seguindo criteriosamente o rito técnico com observância ao estado de conservação e zelo àquele patrimônio.

Em relação as **Edificações** do imóvel em questão avaliado sob matrícula 409 ao CRI-Boituva/SP, **Ratifico** veementemente possuir como fator relevante e integral, **"baixo padrão em todos os aspectos de conservação"**, isso posto, pelo motivo de abandono, falta de manutenção e principalmente falta de zelo em todas as áreas externas aos seus acessos, assim como, toda área destinada ao plantio que sofrem também com a falta de manutenção e completo abandono conforme a descrito nos autos (fls 353, item 8.3).

Outro fator que se faz pesar a isso, corresponde a obtenção da porcentagem (%), final de vida útil após a inserção dos parâmetros evolutivos aqueles edifícios, em consonância a **Tabela de Ross-Heidecke Para Depreciação de Imóveis (tabela 01)**, agregando desta forma, pouco valor a área total em questão, porém a avaliação apresentada na Memória de Cálculo, tem como um dos parâmetros a comparação do imóvel em questão, com outro de igual metragem e ainda, possuindo completa infraestrutura e ótimo estado de conservação.

José Luís Belato Gardenal – Engº Ambiental/Agrimensor – Corretor/Avaliador de Imóveis

CREA/SP 5060658312 - CRECI/SP 135.818 - CNAI 23482

Rua Prof. Elias de Moura, 400, Sala 01, Vila Zanão, CEP 18530-000 Tietê - SP

Tel.: (15) 3282-3600 / Cel.: (15) 98116-9950 - e-mail: auxjus@terra.com.br

IMP. PIV. 15.00000000-01/01/10 1792 14



410
7

Também em vistoria as edificações, foram localizadas em apenas duas (02), residências pessoas que ali vivem, obtendo delas a informação de serem ex-funcionários da requerida, bem como a informação de que não são os proprietários de direito àquele imóvel em questão, estando lá segundo elas, no aguardo dos pagamentos de ações trabalhistas adquiridas com a Exequida, por tal motivo, não foi possível adentrar nas dependências, pelo fato de não estar acompanhado do representante legal àquele ato, sendo este o Assistente Técnico Eng^o Evônio Marques de Oliveira.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60

José Luis Belato Gardenal – Eng^o Ambiental/Agrimensor– Corretor/Avaliador de Imóveis

CREA/SP 5060658312 - CRECI/SP 135.818 - CNAI 23482

Rua Pref. Elias de Moura, 400, Sala 01, Vila Zanão, CEP 18530-000 Tietê - SP

Tel.: (15) 3282-3600 / Cel.: (15) 98116-9950 - e-mail: auxjus@terra.com.br



411
7

44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

(tabela 01)

TERRENO

Em relação a forma da avaliação do **Terreno** bem como seu procedimento, foram realizados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), com **obtenção direta e pessoal** junto ao mercado imobiliário da região, concluindo-se a devida apresentação do Laudo de Avaliação (fls 345 a 386), sendo neste momento, apresentado as **Memórias de Cálculos** pelas Tabelas de Valoração Mercadológica (tabela 02, 03, 04 e 05), que tratam de Avaliação de Imóveis Rurais segundo a ABNT-NBR 14.563-1 e 14.563-3, com atendimento a solicitação do Exequido. Contudo, é oportuno informar em observações as leituras feitas nos autos, a **INEXISTÊNCIA** de Tabelas assim como, a **INEXISTÊNCIA** as Memórias de Cálculos aos demais Laudos apresentados (fls 157, 173 a 175, 205 a 220).

José Luís Belato Gardenal – Eng^o Ambiental/Agrimensor – Corretor/Avaliador de Imóveis

CREA/SP 5060658312 - CRECI/SP 135.818 - CNAI 23482

Rua Prof. Elias de Moura, 400, Sala 01, Vila Zanão, CEP 18530-000 Tietê - SP

Tel.: (15) 3282-3600 / Cel.: (15) 98116-9950 - e-mail: auxjus@terra.com.br



412
2

ÁREAS AVALIADAS

DEMONSTRATIVO DE ÁREAS AVALIADAS (Raio de 40 Km)

Referência	TIPO	Local	Área	R\$	R\$ Alquiere	Status	Classificação
R1	Oferta	Tietê	104 alq	9.500.000,00	91.346,00	S/Infraestrutura	Rejeitado
R2	Oferta	Boituva	50 alq	10.000.000,00	200.000,00	S/Infraestrutura	Válido
R3	Oferta	Boituva	90 alq	7.200.000,00	80.000,00	Com Infraestrutura	Rejeitado
R4	Oferta	Boituva	70 alq	7.000.000,00	100.000,00	Com Infraestrutura	Rejeitado
R5	Oferta	Cerquillo	50 alq	6.500.000,00	130.000,00	S/Infraestrutura	Rejeitado
R6	Oferta	Porto Feliz	136 alq	34.000.000,00	250.000,00	Com Infraestrutura	Válido
R7	Oferta	Iperó	50 alq	5.000.000,00	100.000,00	S/Infraestrutura	Rejeitado
R8	Sem informações	Porto Feliz	0	0,00	180.000,00	S/Infraestrutura	Sigiloso/Válido
R9	Sem informações	Boituva	0	0,00	170.000,00	S/Infraestrutura	Sigiloso/Rejeitado

(tabela 02)

José Luís Belato Gardenal – Eng^o Ambiental/Agrimensor– Corretor/Avaliador de Imóveis
 CREA/SP 5060658312 - CRECI/SP 135.818 - CNAI 23482
 Rua Prof. Elias de Moura, 400, Sala 01, Vila Zanão, CEP 18530-000 Tietê - SP
 Tel.: (15) 3282-3600 / Cel.: (15) 98116-9950 - e-mail: auxjus@terra.com.br



TABELAS DOS CÁLCULOS AVALIADOS

Matriz Homogeneização e Referências

MATRIZ DE CALCULO
PARA
HOMOGENEIZAÇÃO
EM AVALIAÇÕES
(PTAM)

	ATT	ATC
	m ²	m ²
IA	3291200	0

REFERENCIA
"1"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 10.000.000,00		0	#DIV/0!
	1210000		R\$ 8,26

REFERENCIA
"2"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 34.000.000,00		0	#DIV/0!
	3291200		R\$ 10,33

REFERENCIA
"3"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 14.400.000,00		0	#DIV/0!
	1936000		R\$ 7,44

V.V	A.T.C	C.M ²	R ₁
R\$ 0,00	0	#DIV/0!	
V.V	A.T.T	C.M ²	R ₁
R\$ 200.000,00	24200	R\$ 8,26	

V.V	A.T.C	C.M ²	R ₂
R\$ 0,00	0	#DIV/0!	
V.V	A.T.T	C.M ²	R ₂
R\$ 250.000,00	24200	R\$ 10,33	

José Luís Belato Gardenal – Eng^o Ambiental/Agrimensor– Corretor/Avaliador de Imóveis
CREA/SP 5060658312 - CRECI/SP 135.818 - CNAI 23482
Rua Prof. Elias de Moura, 400, Sala 01, Vila Zanão, CEP 18530-000 Tietê - SP
Tel.: (15) 3282-3600 / Cel.: (15) 98116-9950 - e-mail: auxjus@terra.com.br



414
2

V.V	A.T.C	C.M ²	R ₃
R\$ 0,00	0	#DIV/0!	
V.V	A.T.T	C.M ²	
R\$ 180.000,00	24200	R\$ 7,44	

(tabela 03)

Médias Gerais

V.V	A.T.C	V.V	TG
R\$ 630.000,00	0	#DIV/0!	
V.V	A.T.T	V.V	
R\$ 630.000,00	72600	R\$ 26,03	TG

V.V	A.T.C	V.V	MG
R\$ 210.000,00	0	#DIV/0!	
V.V	A.T.T	V.V	
R\$ 210.000,00	24200	R\$ 8,68	MG

C.M ²	A.T.C	MG
R\$ 210.000,00	0	R\$ 0,00
C.M ²	A.T.T	MG
R\$ 8,68	3291200	R\$ 28.560.000,00
TOTAL		R\$ 28.560.000,00

IDADE	I.A.C	F.D =	R.F.D	CONCLUSÃO	IA
50	5	0,5%	R\$ 0,00	R\$ 28.560.000,00	136 alq
		0,0%			

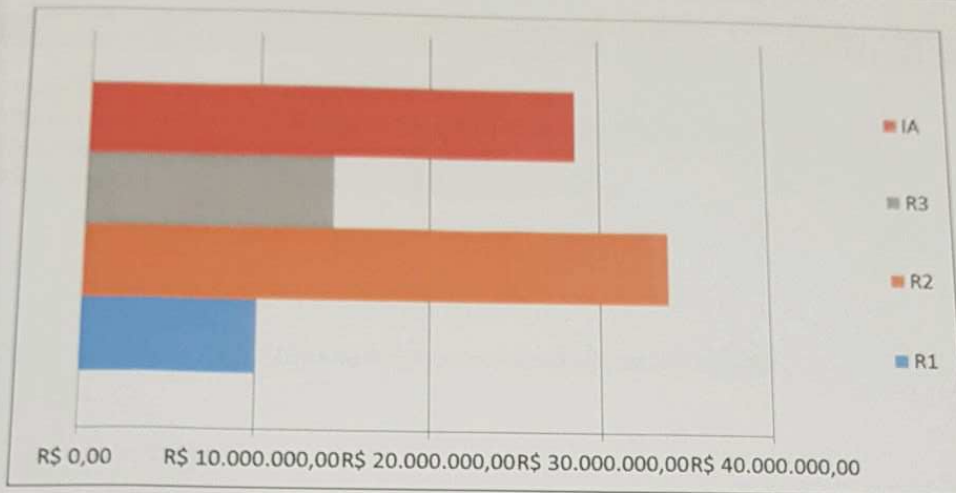
(tabela 04)

José Luís Belato Gardenal – Eng^o Ambiental/Agrimensor– Corretor/Avaliador de Imóveis
 CREA/SP 5060658312 - CRECI/SP 135.818 - CNAI 23482
 Rua Prof. Elias de Moura, 400, Sala 01, Vila Zanão, CEP 18530-000 Tietê - SP
 Tel.: (15) 3282-3600 / Cel.: (15) 98116-9950 - e-mail: auxjus@terra.com.br



415
2

Gráfico Demonstrativo



(tabela 05)

Por fim, com a apresentação das informações do Laudo de Avaliação (fls 384 a 386), e aos complementos adicionais solicitados pela Requerida, observa-se que eles condizem com a realidade fática do valor de mercado imobiliário àquela região, ficando possível a análise clara do valor apresentado inicialmente por esse Perito, sendo elas, corretas, reais e verdadeiras, não havendo assim a necessidade da **Reforma** do Laudo Técnico Pericial, onde, coloco-me à inteira disposição desse Juízo para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

É o que requer,
Pede deferimento.

Tietê/SP, 07 de fevereiro de 2018.


José Luís Belato Gardenal
Perito do Juízo

José Luís Belato Gardenal – Eng^o Ambiental/Agrimensor – Corretor/Avaliador de Imóveis
CREA/SP 5060658312 - CRECI/SP 135.818 - CNAI 23482
Rua Prof. Elias de Moura, 400, Sala 01, Vila Zanão, CEP 18530-000 Tietê - SP
Tel.: (15) 3282-3600 / Cel.: (15) 98116-9950 - e-mail: auxjus@terra.com.br