

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 03ª DE FALENCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - SÃO PAULO - CAPITAL

J. Cuiusque ius - Sados, iudico e MP, do laudo que - sentado, bem como do pedido de levantamento de honorários. Assim, conclui-se laudo, 16-9-19

PROCESSO 0609067-05.1998.8.26.0100

LP ENGENHARIA, CNPJ 29.082.102/0001-85, situada na Rua Sete de Setembro, 294, Centro, Bunitizal/SP, na qualidade de nomeada nos presentes autos, por meio de seu representante legal o Sr. Francisco Eduardo Linares Junior, CPF 371.605.8788-55, RG 30.815.814-3/SP, vem mui respeitosamente perante vossa excelência tendo em vista a apresentação do laudo pericial nesta oportunidade, requerer a expedição da guia de mandado de levantamento judicial em favor deste perito, no importe de R\$ 44.900,00 (Quarenta e Quatro Mil e Novecentos Reais), conforme já arbitrado por vossa excelência por R. Despacho proferido em 01/08/2019.

Adriana Bertini Benedito
CPF Juíza de Direito

Termo que,
P. Deferimento

São Paulo, 16 de Setembro de 2019.



LP ENGENHARIA
CNPJ 29.082.102/0001-85

0609067-05.1998.8.26.0100

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HENRIQUE ALVES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2021 às 15:27, sob o número WJMJ21401623506. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0609067-05.1998.8.26.0100 e código A64786C.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 03ª
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS – SÃO PAULO - CAPITAL

PROCESSO 0609067-05.1998.8.26.0100

LP ENGENHARIA, CNPJ 29.082.102/0001-85, situada na Rua Sete de Setembro, 294, Centro, Buritizal/SP, empresa nomeada para perícia nos autos da **FALÊNCIA de MACOTEC – INDUSTRIA MÊCANICA E COMERCIO LTDA.**, representada neste ato por **MILENA FERREIRA MACHADO**, engenheira civil, CREA 5069555336/SP, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO
TERRENOS E BENFEITORIAS

1. PRELIMARES

Este Laudo consiste na verificação e avaliação de um sítio de terras, em comum a margem esquerda do Rio Momuna, no distrito, município e Comarca de Iguape no Estado de São Paulo, denominado “Sítio Momuna” (conforme averbação na matrícula atualizada do imóvel – AV. 5 de 31/07/1998), objeto da matrícula nº 10.784 (**ANEXO 1**).

Área de 605,59 hectares ou 250,25 Alqueires Paulistas. (conforme trabalho topográfico e memorial descritivo presente nas fls 21, 22 do referido processo que indica o desenho e área do polígono que representa o sítio) **ANEXO II**.

O sítio compreende as terras do município de Iguape, Comarca de Iguape/SP.

1.1 CARACTERISTICAS GERAIS DA MICRORREGIÃO DE INFLUENCIA DO IMOVEL.

1.1.2- Breve Histórico

Município de Iguape/SP

“Iguape é um município brasileiro do estado de São Paulo localizado no Vale do Ribeira, a uma latitude de 24°42'29" sul e a uma longitude de 47°33'19" oeste, estando a uma altitude de três metros. Sua população estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 2014 era de 30 259 habitantes, com 1 977,96 quilômetros quadrados, é o município com a maior área do estado de São Paulo. Seu centro histórico é tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional como patrimônio nacional desde 2009.”

“Autorizada pelo decreto n° 10.248 de 2 de junho de 1913, a exercer suas atividades em solo brasileiro, as terras da região passaram a ser exploradas a partir de 1913, pela lei n° 43, de 21 de outubro de 1913, presente no Livro de Registro de Leis da Câmara Municipal de Iguape, a qual autoriza o prefeito, coronel Antônio Jeremias Muniz Junior, a adquirir o sítio Jipovura, para ser doado a *Brazil Takushoku Kaisha*, a fim de ali ser fundado um núcleo colonial, com objetivo de desenvolver a principal atividade econômica da região, o cultivo do arroz.

Dessa forma, surgiram os núcleos coloniais de Registro, Sete Barras e Katsura (Jipovura) que formavam a Colônia de Iguape. Dentre estes núcleos destacava-se a Colônia de Katsura, criada em 9 de novembro de 1913, no bairro Jipovura, considerada o marco zero da colonização japonesa no Brasil. Inicialmente, a primeira comunidade foi chamada de *Katsura Shokuminchi* ("Colônia Katsura"), em homenagem ao Primeiro Ministro do Japão na época, Katsura Taro, um dos grandes incentivadores da imigração japonesa para o Brasil.

Após anos de prosperidade, a colônia acumulou infraestrutura invejável para a época, havia escola, ambulatório médico, agência de correio, fábrica de beneficiamento de arroz, estabelecimentos comerciais, alojamentos para hospedar imigrantes, escola mista japonesa e brasileira, inclusive um porto, com viagens regulares dos barcos a vapor da Companhia de Navegação Fluvial Sul Paulista. A maior parte desta estrutura

era financiada pelo capital japonês da Brazil Takushoku Kaisha. Por isso, a Lei Federal Nº 11.642, de 11 janeiro de 2008, decretou que o município de Iguape é considerado o "berço da colonização japonesa no Brasil."

"A partir da década de 1930, Iguape conseguiu iniciar um processo de recuperação, com o desenvolvimento da cultura de banana e da pesca, mas a falta de planejamento, associada aos problemas políticos locais que persistem há quase dois séculos, impediram que ela conseguisse retornar à opulência que um dia teve. Hoje, a cidade tem um índice de desenvolvimento humano abaixo da média brasileira e vive da pesca e do turismo."

RELEVO

"Iguape é parte do Complexo Estuarino-Lagunar do Mar Pequeno, também conhecido como Lagamar, que engloba os municípios de Iguape, Ilha Comprida, Cananeia e Pariqueira-Açu, no Estado de São Paulo, e Paranaguá, no Paraná.

É uma área muito rica em manguezais, que serve de berçário para várias espécies marinhas e por isso é considerada um dos cinco maiores criadouros marinhos do mundo. Suas lagunas à beira-mar com vegetação de restingas e Mata Atlântica, possuem uma deslumbrante fauna e flora, entre eles, estão guarás, biguás, garças, golfinhos, dezenas de espécies de aves marinhas, e animais exóticos, como o papagaio-de-cara-roxa, uma das aves que estão sob-risco de extinção no planeta. Em toda a sua extensão, existem também inúmeros sítios arqueológicos, onde estão os Sambaqui, deixados por populações nômades e indígenas que habitavam o local há mais de 5 mil anos."

HIDROGRAFIA

- Rio Momuna
- Rio Ribeira de Iguape
- Rio Una da Aldeia
- Oceano Atlântico
- Rio Peropava

CA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HENRIQUE ALVES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2021 às 15:27, sob o número WJMJ21401623506. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0609067-05-1998.8.26.0100 e código-A64786C.

Dados do Censo de 2010

População total: 28 841

- Urbana: 24 687
- Rural: 4 154
- Homens: 14 462
- Mulheres: 14 379
- Densidade demográfica (hab./km²): 14,58
- Mortalidade infantil até 1 ano (por mil): 22,10
- Expectativa de vida (anos): 68,20
- Taxa de fecundidade (filhos por mulher): 3,00
- Taxa de alfabetização: 90,18%
- Índice de Desenvolvimento Humano
- IDH-M 0,726
- IDH-M Renda: 0,691
- IDH-M Longevidade: 0,847
- IDH-M Educação: 0,653

(Fonte: IPEADATA)

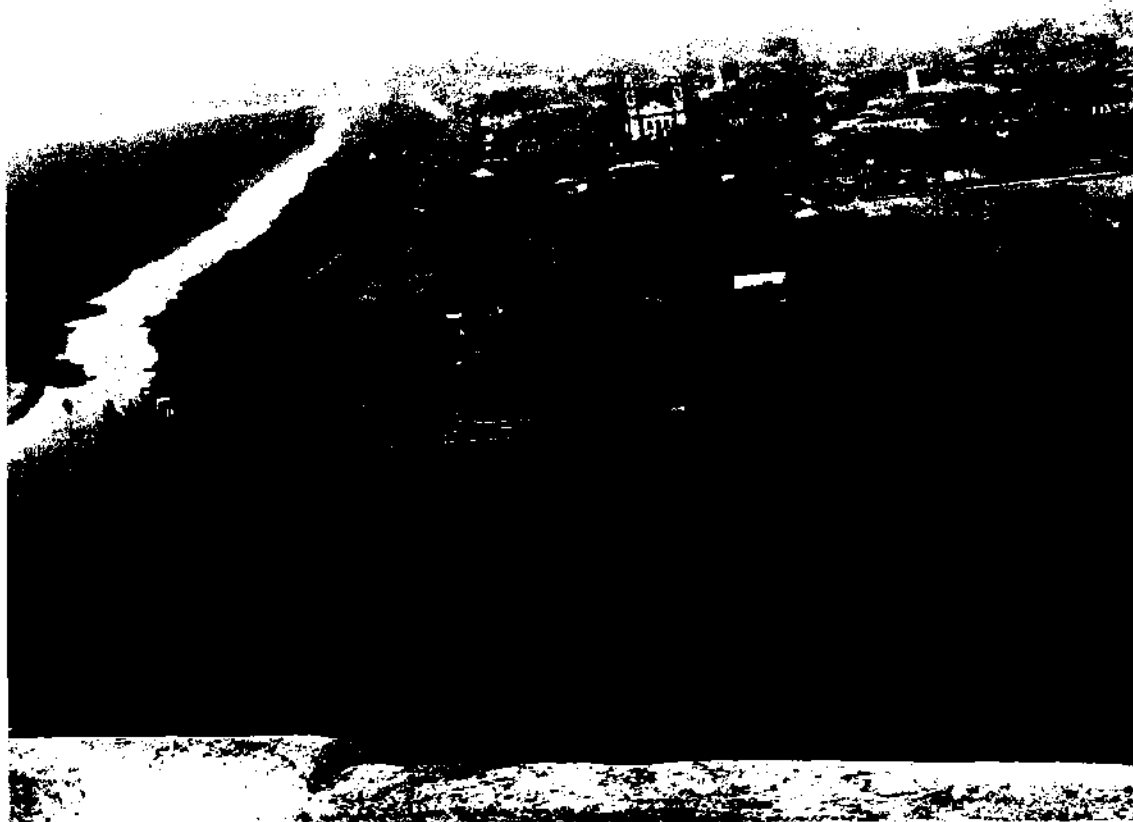




LP ENGENHARIA

CNPJ: 29.082.102/0001-85 – I. Estadual n.º: 231.012.800.119

10.289
fls. 10062



2. VISTORIA

A vistoria foi realizada no período de 09 a 15 de Setembro de 2019.

2.1 Informações Gerais

2.1.2 Identificação dos proprietários da matrícula 10.784 – Sitio Momuna

MACOTEC – INDUSTRIAL MECANICA E COMERCIO LTDA, CNPJ:
56.994.718-0001/03.

AC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HENRIQUE ALVES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2021 às 15:27, sob o número WJMJ21401623506. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0609067-05.1998.8.26.0100 e código A64786C.

Representada pelo Sindico Dr. Afonso Henrique Alves Braga, OAB n° 122.093, com endereço na Avenida Nove de Julho, 3.229 – Apto 1001 - Jd. Paulista – São Paulo/SP – **proprietária de 250,25 alqueires paulistas, 100% da área do imóvel.**

2.1.3 Identificação e localização do imóvel.

Denominação do imóvel: Sitio Momuna (Área total = 250,25 alqueires paulistas)

Matricula - 10.784 (ANEXO –I)

Área Registrada Total: 605,59 hectares ou 250,25 Alqueires Paulistas.

Cadastro INCRA – 641.030.013.804-4 – **Conforme Av.5 da Matricula do imóvel – ANEXO I**

Numero de módulos: 16,83 – **Conforme Av.5 da Matricula do imóvel – ANEXO I**

Numero do imóvel na receita federal: 3355886.8 – **Conforme Av.5 da Matricula do imóvel – ANEXO I**

Área não Georreferenciada.

Localização e Acesso:

Sitio Momuna

Parte-se da cidade de Iguape/SP no sentido ao bairro da Vila Momuna pela estrada do Jaire, passa-se sobre a ponte do rio Momuna e ao chegar à entrada da vila utiliza-se sempre a estrada a esquerda, estrada não pavimentada e de media dificuldade de trafego podendo ser de alta dificuldade dependendo da época do ano por causa das chuvas.

Depois de percorrido aproximadamente 20,00 km desde a partida da cidade de Iguape/SP, a estrada corta os fundos da propriedade. A visibilidade da propriedade como um todo é prejudicada devido à extensa mata fechada com vegetação nativa– **ANEXO III**



2.2 Verificação da Área Objeto da Perícia

A perícia foi realizada no período de 09/09/2019 a 15/09/2019, onde pode ser verificado “in loco” que a área objeto deste laudo encontra-se na região da Vila e Rio Momuna, Vale do Ribeira, na área Rural do Município de Iguape/SP, Comarca de Iguape/SP, conforme documentação já apresentada no processo.

Diligenciando no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Iguape/SP, foi solicitado ao tabelião uma Certidão de Matrícula Atualizada do imóvel (ANEXO I).

De posse da matrícula atualizada do imóvel, foi feita diligência por este avaliador ao ITESP (instituto de terras do estado de São Paulo), para maiores informações do imóvel em questão, já que se trata de um instituto dotado de servidores que conhecem muito bem a área, pois são responsáveis por levantamentos topográficos e geográficos com finalidade de planejar e executar as políticas agrárias e fundiárias do estado nesta região. O servidor Rogerio Santos consultando seus arquivos informou através de um mapa geral das posses da região em que se encontra o Sitio Momuna (ANEXO IV) sua possível localização, depois de uma breve conferência dos confrontantes que constavam na matrícula e no memorial (ANEXO I e II), (Matrícula: Fazenda Aguape e Rio Momuna, Memorial: Ivo Zanella Gleba 64, Ernesto Ramos Gleba 83, Osmar Damazio Gleba 65, Fazenda Aguape ou Liberdade e Rio Momuna),

Com as informações obtidas através da matrícula atualizada e do ITESP foi necessário solicitar a um engenheiro agrimensor que conhecesse bem a região para que fizesse o desenho do polígono (ANEXO V) que representa o perímetro do sitio conforme memorial descritivo fornecido (ANEXO II), pois assim seria possível encaixar o desenho da sitio no mapa fornecido pela ITESP, desde que os confrontantes da matrícula, memorial e mapa fossem os mesmos, confirmando assim a localização da área em questão. (ANEXO VI).

Depois de cumprida as etapas acima foi realizada a visita in loco do sitio objeto da matrícula em questão, através de uma estrada local não pavimentada. Não foi possível percorrer as divisas do imóvel nem seu interior, pois a mata com vegetação nativa é muito fechada dificultando o acesso.

Apesar de já conhecida à localização do sítio Momuna, não era possível sua visualização por conta da dificuldade de acesso, sendo assim foi realizado mais um serviço com o auxílio do engenheiro agrimensor, foto e vídeo através de drone para melhor visualização do imóvel e consequentemente de suas características e relevo.

(ANEXO VII).

2.3 Informações Gerais e Características Físicas do imóvel (Relevo, Vegetação, Clima e Hidrografia e etc)

A área de propriedade da MACOTEC encontra-se do lado esquerdo e direito em menor parte da estrada mencionada no item 2.1.3 – localização e acesso, (ANEXO III), não foi possível adentrar a área do imóvel, pois se trata de mata fechada nativa e de um imóvel extremamente extenso, somente foi possível verificar através de fotos e vídeos feitos pelo drone que:

Na área objeto deste laudo, há presença do rio Momuna que corta o sítio.

Na área do lado direito da estrada existe a presença de pequenas propriedades rurais, provavelmente posseiros que ali habitam e cultivam apenas para subsistência. **(ANEXO VIII)**

Existe sobreposição da área do sítio com área delimitada de um parque estadual denominado Chauás. **(ANEXO IX)**

Sobre o Chauás.

O Chauás é uma unidade de conservação de proteção integral situada no município de Iguape no estado de São Paulo, cujo objetivo visa preservação da natureza e a realização de pesquisas científicas.

A estação ecológica dos Chauás foi criada pelo decreto estadual nº 26.719, de 1987.

A estação ecológica dos Chauás possui 2.699,00 hectares e é formada por uma extensa planície sedimentar inundável periodicamente, onde se destacam as várzeas.

Tais características contribuem para a preservação da área, inviabilizando a agricultura e, portanto, sua ocupação. Por outro lado, essa conservação tornou-se vulnerável, pois espécies de valor econômico existentes na região, como a caixeta, o palmito e a fauna silvestre (resolução SMA N° 28, DE 1998.)

3. AVALIAÇÃO DO OBJETO DA PERICIA

3.1 - Preliminares.

A Engenharia de Avaliações é o campo da Engenharia que consiste no “Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens”. É a ciência que subsidia a tomada de decisão a respeito de valores, custos, frutos e direitos e é empregada em uma variedade de situações, tanto no âmbito judicial como extrajudicial.

Avaliação de Imóveis é a definição técnica do valor de mercado dos bens (tangíveis) ou de direitos ou frutos sobre eles (intangíveis). Os bens tangíveis identificados materialmente são os imóveis urbanos, rurais e industriais, as máquinas e equipamentos, matéria-prima, enquanto que na categoria dos intangíveis se incluem o fundo de comércio, os lucros cessantes, as marcas e patentes, de acordo com procedimentos técnicos definidos por normas específicas.

Independentemente de questões legais e normativas, é importante entender os benefícios, ou seja, as vantagens de se contratar profissional habilitado, especialista, para realizar uma Avaliação. A atividade de Avaliação implica: · Conhecimento técnico específico do bem, das metodologias avaliatórias e das ferramentas científicas de avaliação. · Análise e diagnóstico do mercado no qual esse bem está inserido, conforme os objetivos e finalidades da avaliação pretendida. O conhecimento técnico do bem avaliando somente é possível com a realização de Vistoria.

3.2 – Da Avaliação

Nota-se que por ser uma **AREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL** a atividade agropecuária não é permitida dificultando assim a valorização da terra.

A ocupação humana também é dificultada devido às condições físico-climáticas desfavoráveis na área, como planícies inundáveis (várzea), e **AREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APA)**.

Segundo informações locais, a área apresenta interesse comercial apenas para **Compensações Ambientais (credito de carbono)**, garantia de créditos e/ou pesquisas científicas. Por se tratar de uma área desfavorável para produção agrícola/agropecuária.

APA – são áreas protegidas pela legislação brasileira como parte do sistema nacional de Unidade Conservação, que correspondem a áreas em geral extensa, com certo grau de ocupação humana, dotada de tributos abióticos, bióticos entre outros, com objetivo básico de proteger a diversidade biológica assegurando a sustentabilidade do uso dos recursos naturais, pode ser estabelecida em área de domínio publico e/ou privado pela união, estados ou municípios **não sendo necessário a desapropriação das terras.**

Características do imóvel para a avaliação:

Cultura de ciclo curto: cultura com uma única safra ou corte – Não possui.

Cultura de ciclo longo: cultura com mais de uma safra ou corte – Não possui.

Custo de formação: custo de fundação e manutenção da cultura até a primeira safra ou pasteiro– Não Possui.

Custo de fundação: quantia gasta para o preparo e a implantação da cultura – Não Possui.

Custo de manutenção: quantia gasta com os tratos culturais: Não possui.

Passivo ambiental: obrigações economicamente valoráveis de correntes de Danos ambientais ou da inobservância da legislação ambiental – APA – AREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL, VEGETAÇÃO NATIVA;

Recursos naturais: recursos de que o solo se acha dotado naturalmente sem custo: O sitio esta nas proximidades do Rio Momuna.

Terra nua: terra sem a consideração de benfeitorias e vegetação natural: À área não possui benfeitorias, não possui edificações, apenas edificações de posseiros.

Levando-se em consideração que o imóvel não possui edificações e também nenhum custo em relação infraestrutura e estrutura para a produção agrícola e/ou agropecuária e sim se trata de APA – AREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL, VEGETAÇÃO NATIVA, e parque dos Chauás em toda sua extensão, podemos definir que as terras tem valor apenas para compensação ambiental.

O imóvel a ser avaliado possui área total de 605,59 Hectares ou 250,25 Alqueires Paulistas.

Conforme exposto acima a área não tem nenhum investimento, sendo necessária apenas a avaliação da terra nua, abaixo segue a avaliação do imóvel.

W A

A avaliação foi feita através do método comparativo direto (ou de dados de mercado), que é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos por norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Este é o método preferencialmente recomendado, e deve apenas ser descartado na impossibilidade de aplicação. Os elementos encontrados estão na tabela 01 abaixo.

Aos valores a vista dos elementos encontrados, que se trata de ofertas.

Existe a necessidade de ressaltar que em relação às terras adquiridas com a finalidade de compensação ambiental quando estas possuem georreferenciamento, o que não é o caso da área avaliada, averbado em sua matrícula e devidamente certificados pelo INCRA e todos os seus cadastros atualizados, o valor de venda do alqueire é duas vezes maior (100% a mais).

Trabalho que caso seja necessário deve ser contratado junto a um engenheiro ou técnico agrimensor, valor estimado do serviço em aproximadamente R\$ 70.000,00 (setenta Mil Reais) com um tempo estimado aproximado de duração de 6 meses.(informação obtida com profissionais da área na região).

Segue tabela abaixo com valores considerando que o imóvel objeto desta matrícula – Sitio Momuna não se encontra georreferenciado nem com seus dados atualizados.

TABELA 02			
N	Informante	Alqueires	Preço Unitário (un)

1	Rogério Santos – ITESP (13) 99712-2715	1,00	R\$ 3.000,00
2	Rene Fernandes de Souza - Engenheiro Agrimensor (13) 99765-0602	1,00	R\$ 2.500,00
3	Adhemar Corretor de imóveis Oliveira (13) 3841-1300 ou 99777-9017	1,00	R\$ 2.000,00
4	Berenice Sanches – Corretora de Imóveis (13) 3841-2867 – 99761-3405	1,00	R\$ 3.000,00
5	Master Imóveis – Carlos Carrano – corretor imóveis (13) 3842-1484	1,00	R\$ 3.000,00

Somando-se os unitários dos elementos e tirando-se a média aritmética, chega-se a um valor unitário médio igual a R\$ 2.700,00 (Dois Mil e Setecentos Reais) o alqueire Paulista.

Então obtém-se:

$V_u = R\$ 2.700,00$

$V_u =$ Valor médio unitário do alqueire naquela região:

$V_t R\$ 2.700,00 \times 250,25$ (Alqueires Paulistas)

$V_t =$ Valor Total do imóvel

$V_t = R\$ 675.675,00$ (Seiscentos e Setenta e Cinco Mil Seiscentos e Setenta e Cinco Reais).

4. REFERÊNCIAS

Disponível em: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Iguape>. Acesso em 16/09/2019

Buritizal/SP, 16 de Setembro de 2019.



CNPJ: 29.082.102/0001-85 – I. Estadual n.º: 231.012.800.119

LP ENGENHARIA
CNPJ n.º: 29.082.102/0001-85

MILENA FERREIRA MACHADO,
Engenheira civil, CREA 5069555336/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HENRIQUE ALVES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2021 às 15:27, sob o número WJMJ21401623506. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.de>, informe o processo 0609067-05.1998.8.26.0100 e código A64786C.

https://www.tjsp.jus.br/portal/abrirConferenciaDocumento.do

10. 300
fls. 10073

Anexo I

AC

MATRÍCULA
10.784

FOLHA
01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE IGUAPE
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 10.784- Realizada em 07 de Fevereiro de 1977- do imóvel seguinte: Metade de um sítio de terras, em comum à margem esquerda do Rio Momuna, no distrito, município e comarca de Iguape, numa extensão de 2.500 braças, mais ou menos, dividindo-se em seu todo; rio acima com terras que foram de Eugenio Rodrigues da Cunha, atualmente da Fazenda Aguape, por um caminho antigo, que partindo da margem do referido rio Momuna, no lugar conhecido por Charco Prato, vai cruzar com outro caminho de servidão nos fundos de mesmo sítio; rio abaixo, por um valo antigo que começando na margem de dito rio Momuna liga-o ao rio Garças, seguindo daí em diante a linha divisória ao encontro nos fundos com o referido caminho de servidão justamente num ponto onde existe uma velha perebeira; nos fundos divide-se pelo já referido caminho de servidão, com terras outrora de Eugenio Rodrigues Cunha, hoje da Fazenda Aguape ou quem de direito. **PROPRIETARIOS:** Francisco Paulino da Silva, brasileiro, desquitado, comerciante aposentado, domiciliado e residente na cidade de São Vicente na Rua José Bonifácio nº 481 apt. 26 com o CPF nº 581.921.668- aquisição anterior nº 8.632 de Livro 3-S.ED, Escrivão, datilografai.

R. nº 1-10.784-Conferme Escritura publica de Compra e Venda, lavrada nas notas do 17º Cartorio de Notas de São Paulo, aos 10 de Outubro de 1975- e proprietario Francisco Paulino da Silva, apresentou o Recibo do INCRA nº 641.030.013.20-transmitiu à Dr. Newton Hermans, brasileiro, proprietario, casado, domiciliado e residente, na Rua Comandante Ismael Guilherme nº 422 com o CPF nº 608.350.528-34- e Newton Costa de Oliveira, brasileiro, pecuarista, casado, domiciliado e residente em São Paulo a Rua Artur Sabeia, nº 125-apt. 1, com o CPF nº 044.366.018-pelo preço de Cr\$ 30.500,00 (trinta mil e quinhentos cruzeiros)-o imóvel matriculado. Iguape, 07 de Fevereiro de 1977.ED, Escrivão, datilografai.

R.2/10.784 --Conforme contrato particular de compromisso de venda e compra, passado em Iguape-SP, aos 17 de agosto de 1.977, Newton Hermans e sua mulher, Dª Vany Melo Hermans e Newton Costa de Oliveira e sua mulher, Dª Myrian Coutinho Costa de
(continua no verso)

T. B. D. SA. - OM. 06/178

11973-5-AA-068134
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO PIENROQUE ALVES BRAGA e registrado em digital no Cartório de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2021 às 15:27, sob o número WJMJ214016233506. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0609067-05.1998.8.26.0100 e código: A64786C.

**Serviço Registral de Imóveis e Anexos
da Comarca de Iguape**

Cláudio José Teixeira Cardoso
Escritor

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
10.784

FOLHA
02

AV.5.-Pela ESCRITURA referida no R.6 desta matrícula, nos termos da Medida Provisória 1.528, de 19/11/96, em seu art. 21, foi apresentada a comprovação de pagamento do ITR, referente aos cinco últimos exercícios do imóvel cadastrado no Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal, com as seguintes descrições: No imóvel Rec.Federal: 3355886.8; No referência-Quota única: 335586.01.8.01.3; Numero da declaração: 08.02034.82; data emissão: 21/10/98; data vencimento: 30/12/98; Nome do imóvel: Sítio Momuna; Área total do imóvel: 605,0Ha.; Código do INCRA: 641.030.013.820.4; Aliq.base: 1,40% TAB-1; Aliq.Calc.: 2,80%; No mód.rurais: 16,83; VTN(R\$) declarado: 66.105,21; VTN(R\$) tributado: 54.282,45; ITR (R\$) 1.519,34. Dou fê. Iguape, 31 de julho de 1.998. O Escrevente Autorizado

R.6.-Pela Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada nas notas do 30º Subdistrito - Ibirápuera, desta Capital, Livro nº 138, Fls. 198 aos 01 de setembro de 1.987, os proprietários já qualificados, venderam à **MACOTEC - INDUSTRIA MECÂNICA E COMÉRCIO LTDA.**, firma com sede nesta Capital, à Rua Castro Verde, nº 480, inscrita no CGC/MF. sob nº 56.994.718/0001-03, o imóvel matriculado pelo valor de Cz\$ 3.600.000,00 (=Tres milhões e seiscentos mil cruzados=) padrão monetário da época. Valor vend. R\$ 66.105,21. Dou fê. Iguape, 31 de Julho de 1.998. Protocolo nº 23.021. O Escrevente Autorizado

AV.7.-Pelo MANDADO e ADITAMENTO expedidos em 10/11/1.998 e 08/01/1.999, respectivamente, pela M.Mª. Juíza de Direito da 40ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, extraída dos Autos da Ação de Concordata - Proc. nº 192/98, requerida por **MACOTEC INDUSTRIA MECÂNICA E COMÉRCIO LTDA**, foi determinado a averbação da caução do imóvel matriculado. Valor da causa: R\$ (não consta). Dou fê. Iguape, 23 de Março de 1.999. Protocolo nº 23.790. O Escrevente Autorizado

AV.8.- Pelo Mandado expedido aos 05 de Julho de 1.999, pela M.Mª. Juíza de Direito da 40ª (=quadragésima=) Vara Cível desta Capital, Drª. **FÁTIMA VILAS BCAS CRUZ**, extraído dos Autos de Falência - Proc. nº 192/98, em virtude da falência data de 06/03/1.999, foi determinada contra **MACOTEC - INDUSTRIA MECÂNICA E COMERCIO LTDA**, a **indisponibilidade de bens**. Valor da causa R\$ (não consta). Dou fê. Iguape, 16 de

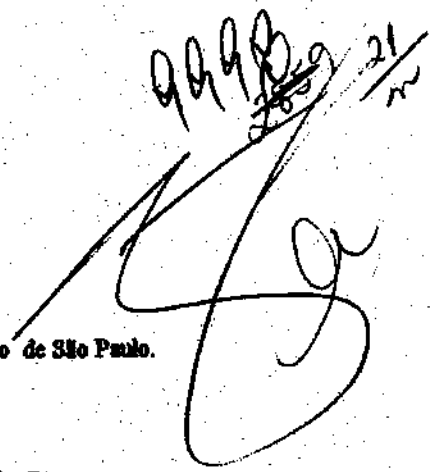
CONTINUA NO VERSO

11973-5-064001-070000-0219
Este documento foi digitalizado e assinado eletronicamente por **FAUSTO ALVES BRAGA** e **FÁTIMA VILAS BCAS CRUZ**, Juiz de Direito do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2021 às 15:27, sob o número WJMJ214016233506. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0609067-05-1998-8-26-0100 e código A64786C.

Anexo II

af m

9993
21
m



MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL = Part: da Fazenda Aguape ou Liberdade.

SITUADO = Bairro Monuma no Município e Comarca de Iguape, Estado de São Paulo.

PROPRIETÁRIA = Sebastião Pinto Fernandes.

RUMOS = Verdadeiros.

ÁREA DA POLIGONAL = 6.055.978,25m² = a 605,59 Hec ou 250,25 Alq. Ptas.

ESCALA = 5.000.

TOPOGRAFIA DO TERRENO = Plana.

VIA DE COMUNICAÇÃO = Estrada de Rodagem que liga Pariquera - Açú a Iguape (via Bairro Jaire) depois por pequenas estradas até o local.

CONFRONTAÇÕES

NORTE = Terras do Estado - Ernesto Ramos e Herdeiros de Ivo Zanella.

SUL = Fazenda Aguape ou Liberdade.

LESTE = Rio Monuma.

OESTE = Fazenda Aguape ou Liberdade.

DIVISAS E CONFRONTAÇÕES = A divisa tem início na estaca "0" cravada no canto da Fazenda Aguape ou Liberdade, deste ponto segue confrontando com a referida Fazenda com os seguintes rumos e distancias:

Da estaca n: 0 para a Estaca n: 01 SE 78°00' e distancia de 1.596,66 mts.

Daí deflete a direita e segue confrontando com a mesma Fazenda com o seguinte rumo e distancia.

Da estaca n: 01 para a Estaca n: 02 SE 28°50' e distancia de 115,94 mts.

Daí deflete a esquerda e segue confrontando com a mesma Fazenda com o seguinte rumo e distancia.

Da estaca n: 02 para a Estaca n: 03 SE 72°10' e distancia de 2.890,96 mts.

Daí deflete a esquerda e segue pelas margens do Rio Monuma com os seguintes rumos e distancias.

Da estaca n: 03 para a Estaca n: 04 NE 41°15' e distancia de 72,48 mts.

Da estaca n: 04 para a Estaca n: 05 NW 34°28' e distancia de 300,69 mts.

Da estaca n: 05 para a Estaca n: 06 NW 07°37' e distancia de 309,42 mts.

Da estaca n: 06 para a Estaca n: 07 NE 34°32' e distancia de 118,10 mts.

Da estaca n: 07 para a Estaca n: 08 NE 69°57' e distancia de 285,62 mts.

Da estaca n: 08 para a Estaca n: 09 NE 33°43' e distancia de 238,23 mts.

Da estaca n: 09 para a Estaca n: 10 NE 03°50' e distancia de 337,10 mts.

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



[Handwritten marks]

9999 20 305
22
m

Daí deflete a esquerda e segue confrontando com Terras do Estado com o seguinte rumo e distancia

Da estaca n. 10 para a Estaca n. 11 NW 72°30' e distancia de 1.938,39 mts.

Daí deflete a esquerda e segue confrontando com Ernesto Ramos com os seguintes rumos e distancias

Da estaca n. 11 para a Estaca n. 12 SW 70°50' e distancia de 77,74 mts.

Da estaca n. 12 para a Estaca n. 13 NW 57°30' e distancia de 204,00 mts.

Da estaca n. 13 para a Estaca n. 14 SW 60°25' e distancia de 36,09 mts.

Daí deflete a direita e segue confrontando com Herdeiros de Ivo Zanella com os seguintes rumos e distancias.

Da estaca n. 14 para a Estaca n. 15 NW 70°30' e distancia de 396,40 mts.

Da estaca n. 15 para a Estaca n. 16 SW 89°25' e distancia de 160,71 mts.

Da estaca n. 16 para a Estaca n. 17 SW 66°12' e distancia de 162,97 mts.

Da estaca n. 17 para a Estaca n. 18 SW 42°18' e distancia de 165,06 mts.

Da estaca n. 18 para a Estaca n. 19 NW 68°20' e distancia de 43,98 mts.

Da estaca n. 19 para a Estaca n. 20 NW 33°20' e distancia de 442,97 mts.

Daí deflete a esquerda e segue confrontando com Terras de Omar Damazio com o seguinte rumo e distancia.


Da estaca n. 20 para a Estaca n. 21 NW 78°00' e distancia de 1.513,08 mts.

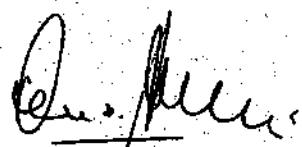
Daí deflete a esquerda e segue confrontando com parte da Fazenda Aguape ou Liberdade com o seguinte rumo e distancia.

Da estaca n. 21 para a Estaca n. 0 SW 0°02' e distancia de 1.315,90 mts.

Onde teve inicio esta descricao, Encerrando a poligonal com área de 6.055.978,25m² = a 605,59Hec ou 250,25 Alq. Ptas.

São Paulo, 21 de Maio de 1.998.


 Tec. Ailton Konecak
 Crea n. 145.370/TD

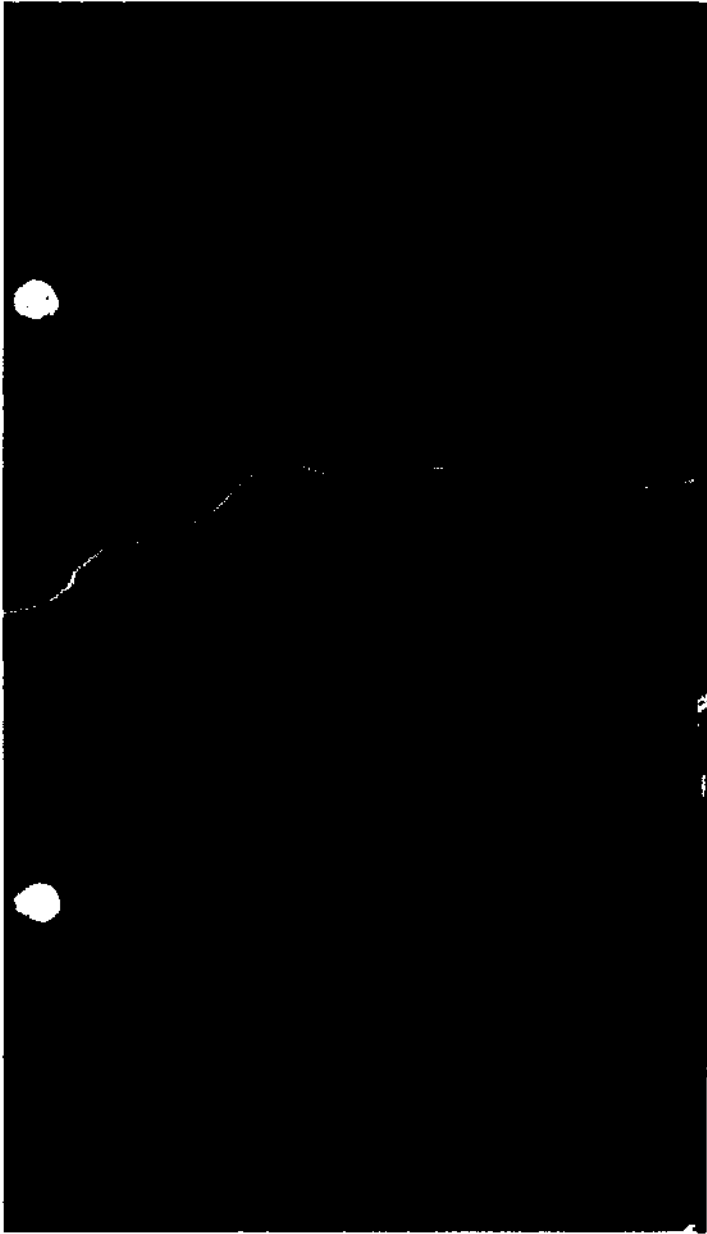

 Proprietario



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HENRIQUE ALVES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2021 às 15:27, sob o número WJMJ21401623506 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0609067-05/1998.8.26.0100 e código A64786C.

Anexo III

WJ

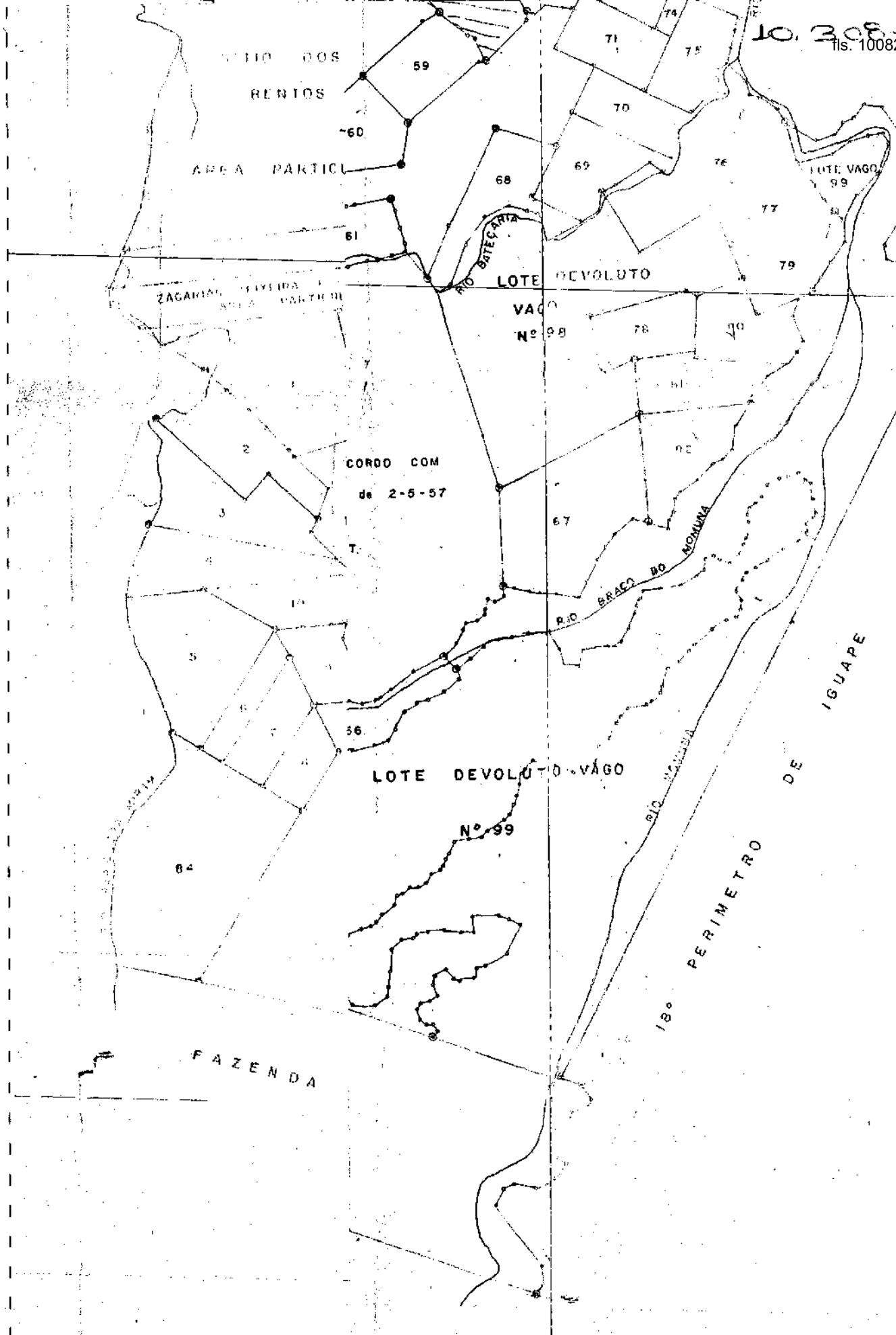


Handwritten initials or signature, possibly 'LW'.

Anexo IV

ca

[Handwritten signature]



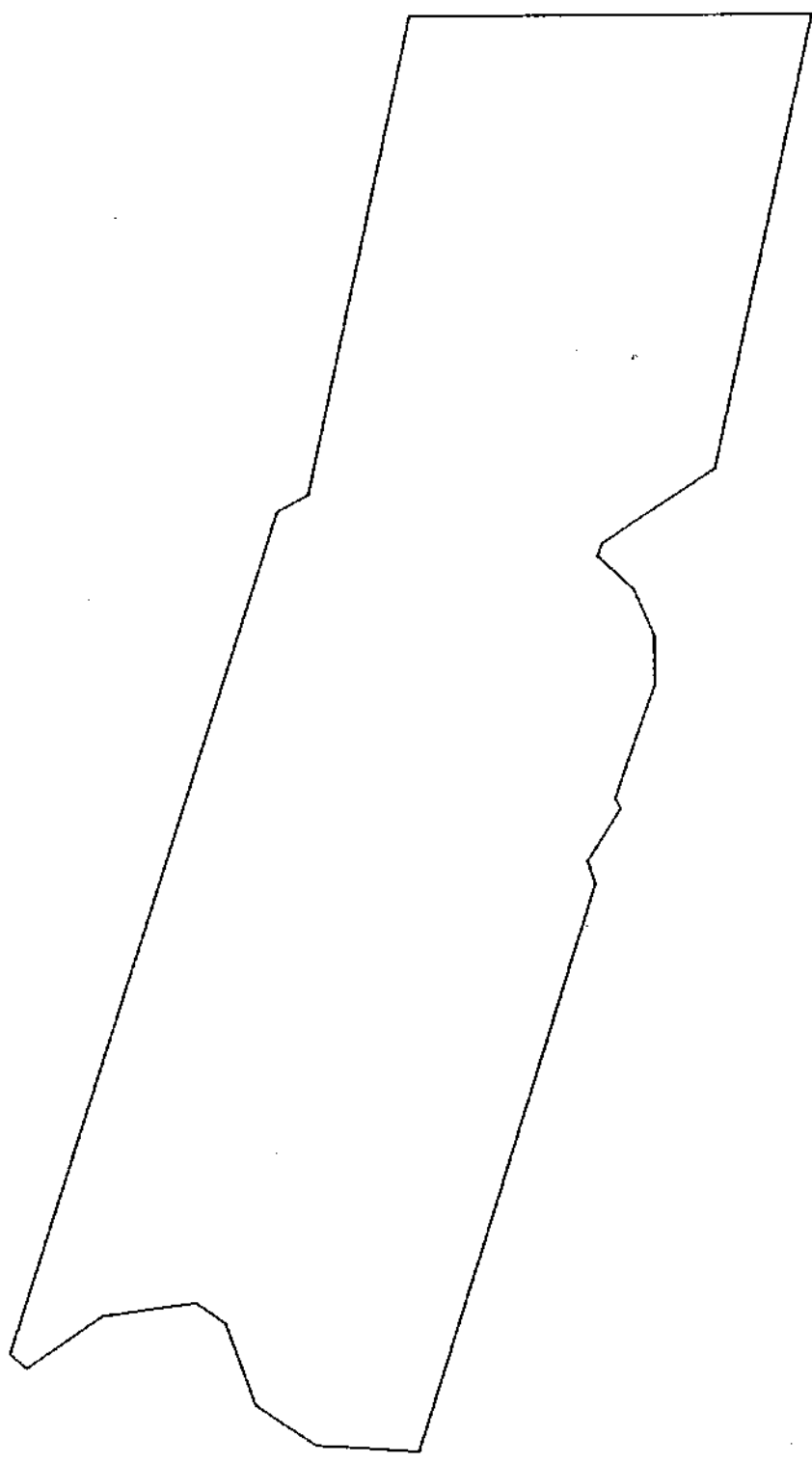
DE ESTADO DOS NEGÓCIOS DA
 DORIA GERAL DO E
 DO PATRIMÔNIO

ITADO PELA
 D. JULHO/01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AFONSO HENRIQUE ALVES BRAGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2021 às 15:27, sob o número WJMJ21401623506. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0609067-05.1998.8.26.0100 e código A64786C.

Anexo V

[Handwritten marks]

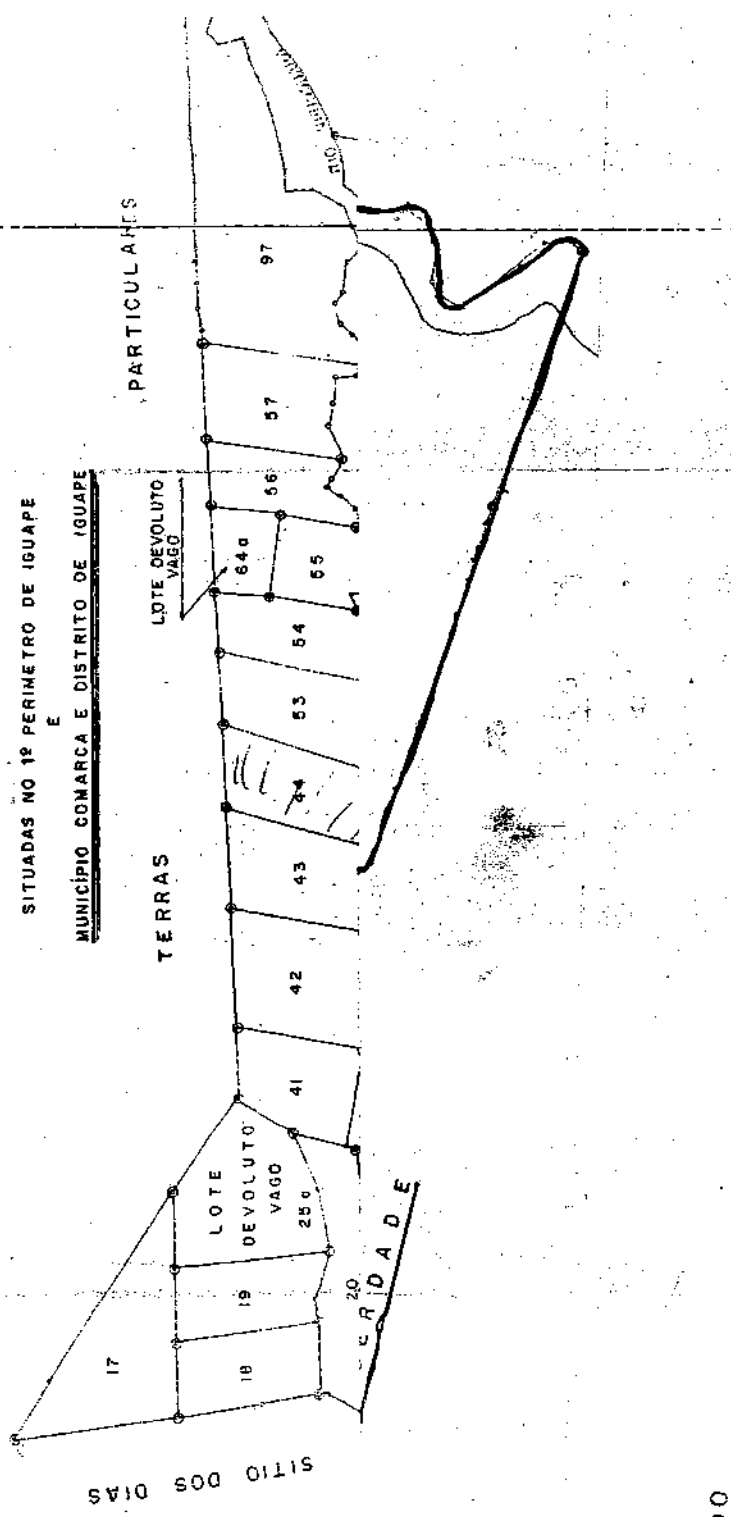


Handwritten initials or signature, possibly 'AB' and 'CR'.

Anexo VI

8 4

PLANTA GERAL DAS POSSES
DA
GLEBA B-ZONA IV
E
MOMUNA



SITUADAS NO 1º PERIMETRO DE IGUAPE
E
MUNICÍPIO COMARCA E DISTRITO DE IGUAPE

LOTE DEVOLUTO
VAGO
64%

TERRAS

PARTICULARES

SITIO DOS DIAS

RIDE

000

REDUÇÃO E DESENHO EXECUTADO PELA:
SEÇÃO DE DESENHO DO S.T.O. MACHO/81
DES. J.R.T.S.

SECRETARIA DE AGRICULTURA, PASTORAL E JUSTIÇA

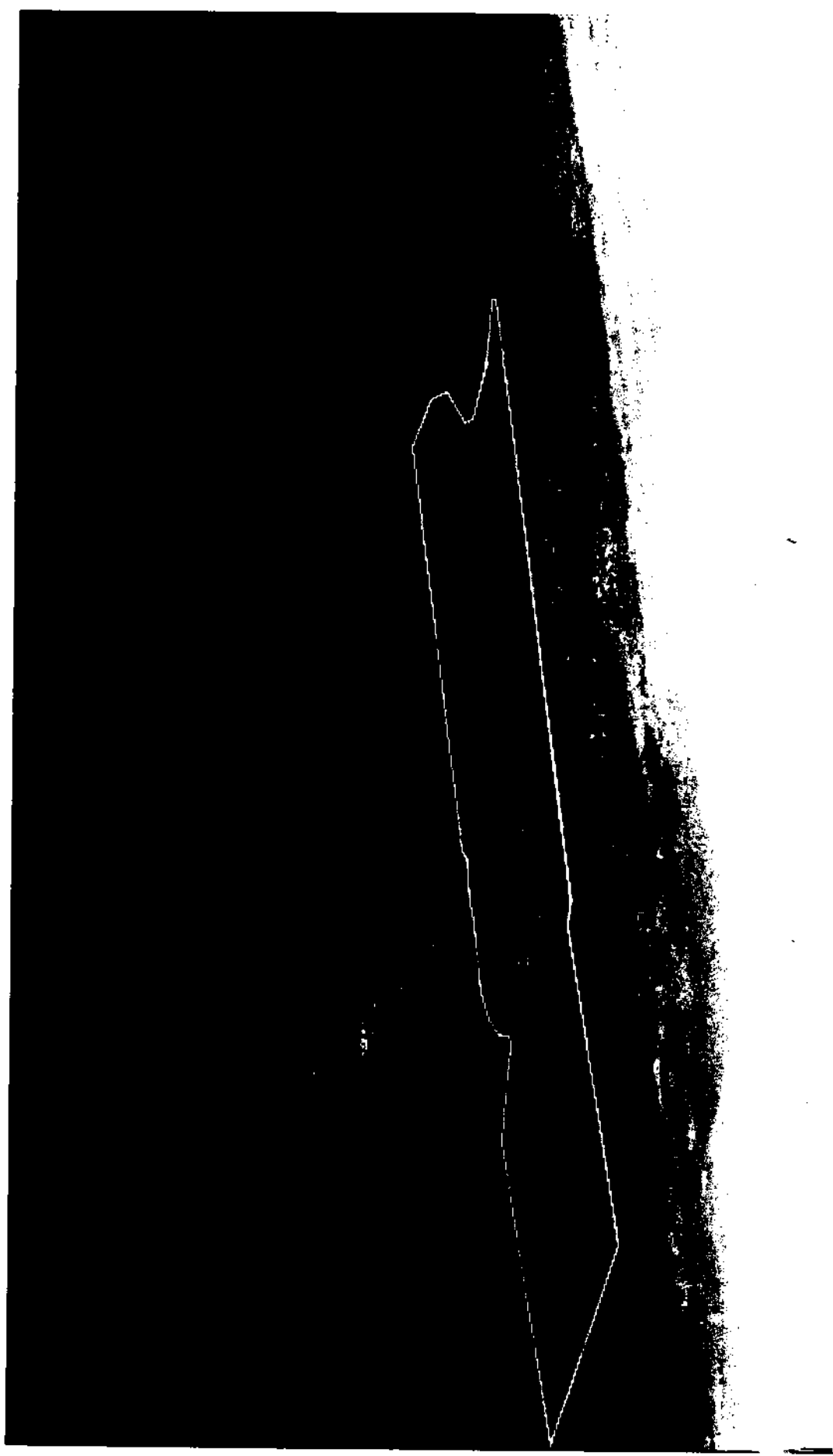
SECRETARIA DO ESTADO
DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

M [Handwritten signature]

Anexo VII

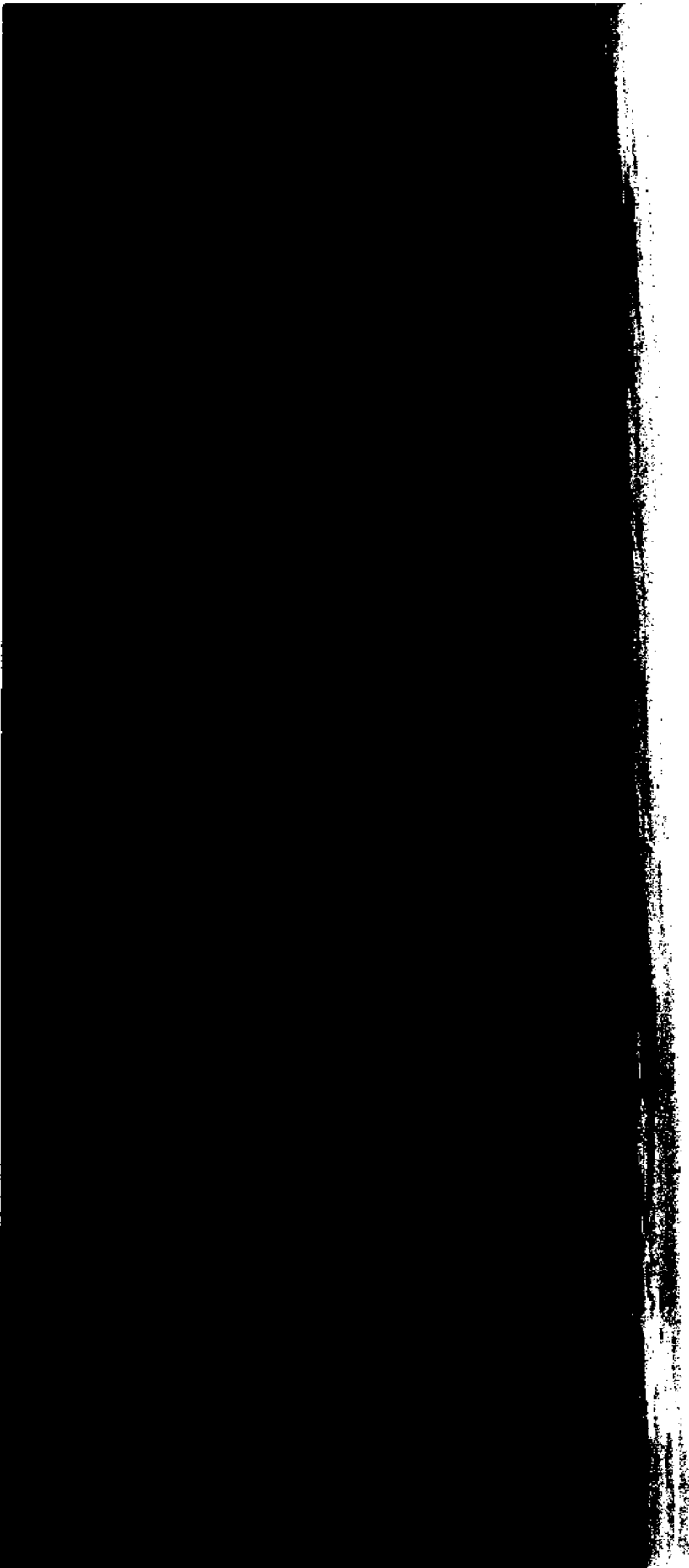
[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

Área da matrícula 10.784 delimitada sobre foto do drone na área.



47

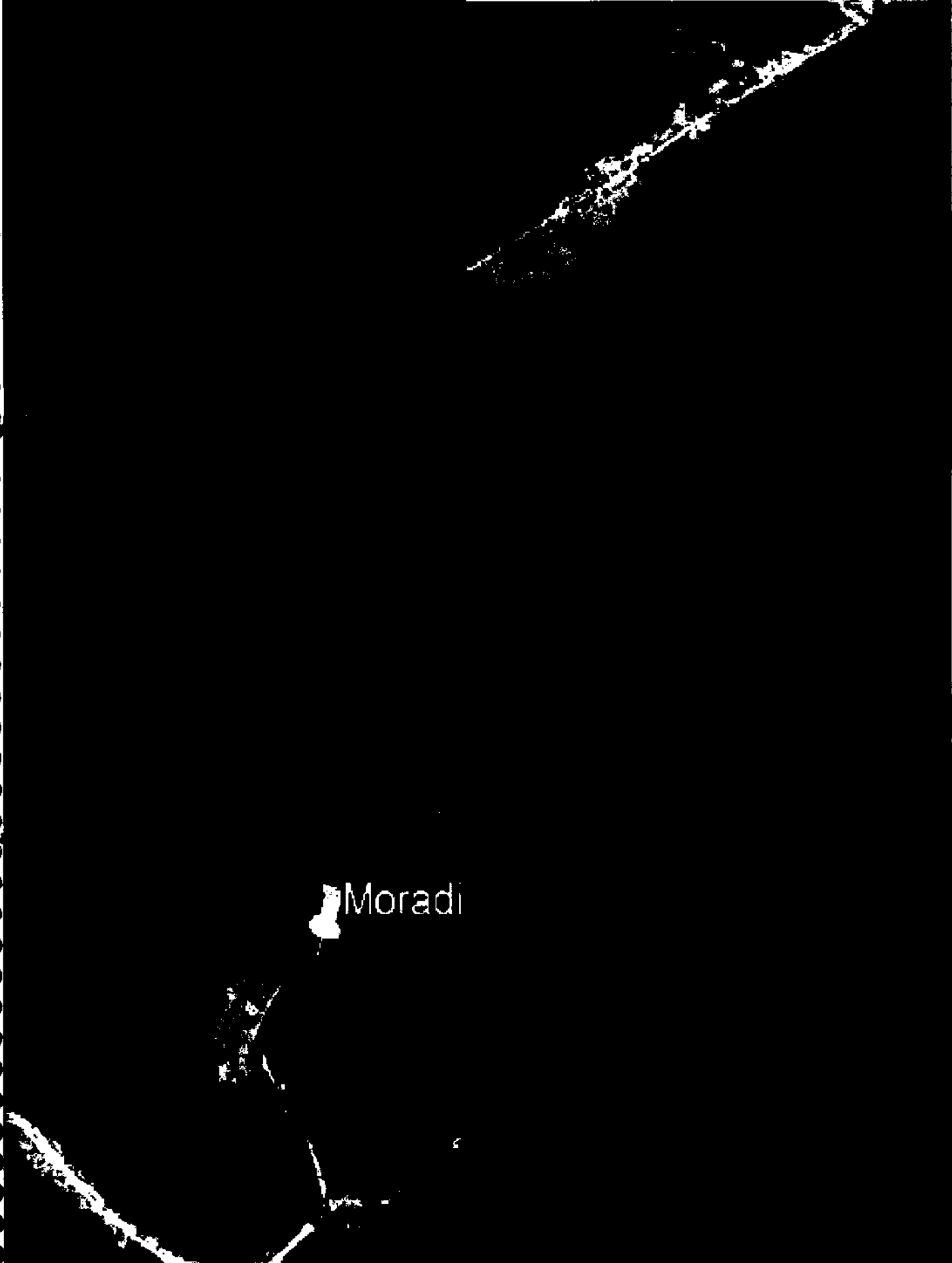
Relevo da área da matrícula – foto drone.



14

Anexo VIII

1
2
3
4



Moradi

h
h

Anexo IX

for

4

10.319

10093



PARQUE CHAUAS

107