

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo n.º 1003796-14.2023

3ª Vara Cível

Aos dezanove dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta cidade e Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, S.P., dirigi-me, eu Oficial de Justiça infra-assinado, em cumprimento ao mandado anexo, expedido nos autos da Carta Precatória Cível que a TIM S.A. move em face de JOSÉ SEBASTIÃO DE ALMEIDA FILHO e, aí sendo, procedi a avaliação do bem indicado, abaixo descrito:


- "uma propriedade rural com a área de três alqueires e setenta e cinco centésimos (3,075), iguais a 9,075 há., descrito na matrícula nº 20.015".

Após efetuar pesquisa de preços, considerar as benfeitorias encontradas no imóvel, tais como casa sede com área gourmet e piscina, outra casa, ambas de alvenaria, barracão de estrutura metálica, outras edificações, tanques para piscicultura e área de pastagem, além da terra de boa qualidade, considerar que está localizado próximo da cidade, passo a avaliação.

AVALIAÇÃO: Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 1.230.000,00 (Um milhão, duzentos e trinta mil reais).

Nada mais para constar lavrei o presente auto que vai devidamente assinado. O referido é verdade e dou fé. Santa Cruz do Rio Pardo, 19 de março de 2024.

.....
Aparecido Donizetti Zanatta
Oficial de Justiça


21/03/24
OAB/SP. 201.116

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

35ª Vara Cível de São Paulo – SP
Processo nº 1075773-98.2018.8.26.0100
Autora: TIM S.A.
Réu: José Sebastião de Almeida Filho

Assistência Técnica da TIM

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é determinar de forma técnica, a pedido da TIM, o valor de avaliação patrimonial do imóvel localizado em área rural, no município de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, com as seguintes descrições:

ENDEREÇO: Sítio Novo Eden II, ou Estância JC II, na Fazenda Onça, área rural.

BAIRRO: da Onça.

MUNICÍPIO/UF: Santa Cruz do Rio Pardo/ SP.

Matrícula: 20.015, Livro N° 2, CRMóveis da Comarca da Santa Cruz do Rio Pardo – SP.

INCRA: 628.115.015.458-9

Trata-se de um imóvel localizado em área rural, no município de Santa Cruz do Rio Pardo/SP com área de três alqueires e setenta e cinco centésimos (3,75) do alqueire, iguais a 9,075 ha, contendo uma casa, construída de tijolos, coberta de telhas, padrão ótimo, contendo 03 dormitórios, sala de TV, sala de jantar, cozinha, banheiro, lavanderia, área gourmet com ilha e churrasqueira, piscina, gramado e uma garagem, totalizando cerca de 250,00 metros quadrados de construção.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: Área construída informada nos autos.

METODOLOGIA: MCDDM-Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação I e Precisão III.

FOTOS: informadas nos autos.

Valor de Mercado: R\$ 1.228.500,00

2. INTRODUÇÃO/ SUMÁRIO

Para a elaboração deste relatório foi realizado a avaliação de acordo com os dados mencionados nos autos do processo, sem vistoria externa no imóvel.

Não foram feitas medições. As medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos nos autos de processo.

Da mesma forma, não foram realizadas eventuais análises estruturais, ou seja, não entramos no mérito do conjunto predial apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam na documentação dos autos.

O imóvel, objeto deste estudo, foi considerado livre e desembaraçado de qualquer ônus ou comprometimento, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções etc.

Todas as informações obtidas nos autos do processo e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas. Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos

LAUDO DE AVALIAÇÃO

documentos e informações apresentadas, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, do mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado por comparação. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653/2011 e suas partes, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação I e Precisão III.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos;

Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação;

Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;

Parte D: apresenta a conclusão da avaliação;

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Parte E ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis.

PARTE A – LOCAL**A.1 - DADOS DO IMÓVEL:**

ENDEREÇO: Sítio Novo Eden II, ou Estância JC II, na Fazenda Onça, área rural.

BAIRRO: da Onça.

MUNICÍPIO/UF: Santa Cruz do Rio Pardo/ SP.

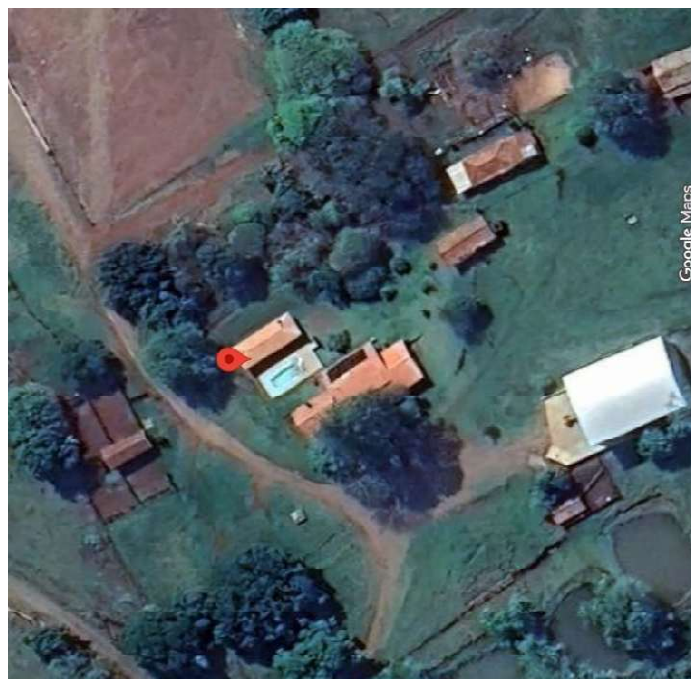
Matrícula: 20.015, Livro N° 2, CRImóveis da Comarca da Santa Cruz do Rio Pardo – SP.

INCRA: 628.115.015.458-9

A.2 - A REGIÃO/MAPAS DE LOCALIZAÇÃO (GOOGLE MAPS E EARTH):

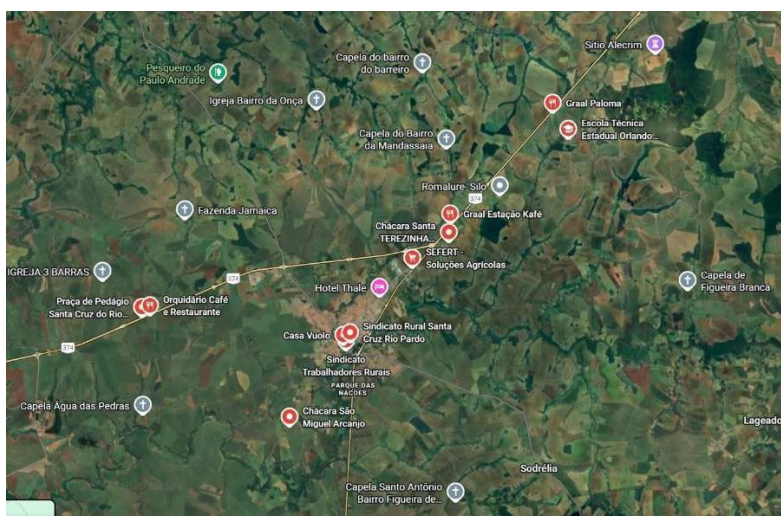
Objeto da Matrícula nº 20.015, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo - SP.

Localização Via Google: 22°49'13.5"S 49°37'52.1"W



Processo N° 1075773-98.2018.8.26.0100

LAUDO DE AVALIAÇÃO



A.4 – SÃO JOSÉ DO RIO PARDO/ SP – CONSIDERAÇÕES GERAIS:

▪ RELEVO

O ponto mais alto do município é o Morro da Antena, com 1.050 metros de altitude. O município encontra-se inserido no Planalto Atlântico, definido como uma das províncias geomorfológicas⁸ do Estado de São Paulo por ALMEIDA (1964) corresponde, geologicamente, a faixas orogênicas antigas com litologias de rochas cristalinas pré-cambrianas, cortadas por rochas intrusivas básicas e alcalinas mesozoico-terciárias. Quanto às formas o modelado dominante no Planalto Atlântico constitui-se por topos convexos, elevada densidade de canais de drenagem e vales profundos. É a área do Domínio dos Mares de Morros (AB'SABER 1970).

▪ CLIMA

O clima de São José do Rio Pardo é tropical de altitude (Cwa). A temperatura máxima já registrada no município, foi de 36,4°C em 26 de setembro de 2003, e a mínima foi de 0,5°C, em julho de 1994. O

LAUDO DE AVALIAÇÃO

clima do município é amenizado por sua localização geográfica no vale do Rio Pardo, entre as montanhas da Serra do Cervo (braço da Serra da Mantiqueira). A média das temperaturas máximas varia entre 25°C e 30°C durante o ano, e média das mínimas cai para próximo de 10°C no inverno.

▪ POPULAÇÃO (IBGE)

Localizada no interior do Estado de São Paulo, São José do Rio Pardo possui atualmente **55.298 habitantes**, um aumento em relação aos 51.901 registrados no Censo de 2010. Com densidade demográfica de 123,81 habitantes por km², a cidade destaca-se por sua forte identidade cultural, belas paisagens naturais e qualidade de vida. Abriga o maior acervo dedicado a Euclides da Cunha, conta com um rico calendário de eventos culturais e vem crescendo economicamente de forma sustentável.

▪ ZONA RURAL

A zona rural de São José do Rio Pardo (SP) é caracterizada por paisagens naturais, atividades como ciclo turismo e propriedades rurais como sítios e fazendas, incluindo áreas com características de transição do Cerrado para a Mata Atlântica. O município também conta com infraestrutura como pontes para facilitar o acesso na área rural, como a que liga as Fazendas Santa Marta, Ouro Branco e o Sítio Barreirinho, e investimentos em revitalização dessas estruturas.

- **Paisagem e natureza:** A área rural de São José do Rio Pardo apresenta paisagens naturais, com áreas de floresta estacional

LAUDO DE AVALIAÇÃO

semidecidual (Mata Atlântica) e a transição para o bioma Cerrado.

- **Turismo:** Há um forte apelo turístico com rotas de ciclo turismo, como a rota "Vale dos Dinossauros", que incluem paisagens rurais.
- **Imóveis e propriedades:** A zona rural abriga diversos sítios, chácaras e fazendas para venda e locação.
- **Infraestrutura:** A prefeitura investe em infraestrutura local, como a reforma de pontes para melhorar o acesso e a mobilidade na zona rural, como a revitalização da ponte que liga as Fazendas Santa Marta, Ouro Branco e o Sítio Barreirinho

PARTE B - O IMÓVEL

B.1 - CONFIGURAÇÃO DO IMÓVEL:

ENDEREÇO: Sítio Novo Eden II, ou Estância JC II, na Fazenda Onça, área rural.


BAIRRO: da Onça.

MUNICÍPIO/UF: Santa Cruz do Rio Pardo/ SP.

Matrícula: 20.015, Livro N° 2, CRImóveis da Comarca da Santa Cruz do Rio Pardo – SP.

INCRA: 628.115.015.458-9

LAUDO DE AVALIAÇÃO

 	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP	
	Rua Quintino Bocaiúva, 805 - Centro - Fone: (14) 3372-9402 CNPJ: 49.879.695/0001-12 Edson Silva Trindade - Oficial	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		[CNM: 120865.2.0020015-75]
matrícula 20.015 F -01-		REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
SCR Pardo, 14 de Junho de 19 95		
<p>CIRCUNSCRIÇÃO: Santa Cruz do Rio Pardo.</p> <p>SITUAÇÃO: Sítio Novo Eden II, na Fazenda Onça.</p> <p>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma propriedade rural com a área de três alqueires e setenta e cinco centésimos (3,75) do alqueire, iguais a 9,075 ha contendo uma casa de tábuas coberta de telhas, confrontando em sua integridade com Luiz Cavallieri, José Quintino Borges, sucessores de Olimpio Luiz de Camargo, atual Augustinho Marim e Antonio Kemp. Cadastrado no INCRA sob n. 628 115 015 458-9 - área total 9,0, módulo fiscal 20,0 n. de módulos fiscal 0,42 e fração mínima de parcelamento 2,0.</p>		

Excerto dos autos

Trata-se de um imóvel localizado em área rural, no município de Santa Cruz do Rio Pardo/SP. Trata-se de uma propriedade rural com área de três alqueires e setenta e cinco centésimos (3,75) do alqueire, iguais município, contendo uma casa, construída de tijolos, coberta de telhas, padrão normal, contendo 03 dormitórios, sala de TV, sala de jantar, cozinha, banheiro, lavanderia, área gourmet com ilha e churrasqueira, piscina, gramado e uma garagem, totalizando cerca de 250,00 m².

LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Excerto dos autos

PARTE C - AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS/METODOLOGIA: No presente caso, adotamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação. Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avaliada.

C.1.1 FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator de Fonte (Oferta): Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos entre 10% e 20%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fator de Local (Transposição): Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Localização (Ft): expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

Fator Área: Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o **Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliado) ⁿ**, onde $n = 1/4$, para diferenças de áreas inferiores a 30% e $n = 1/8$, para diferenças de áreas superiores a 30%.

C.1.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho foi desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas NBR-14653 e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de “Fundamentação II” e “Precisão III”.

C.2 - PESQUISA DE MERCADO LOCATIVO MENSAL:

C.2.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DA PESQUISA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - Praça Deputado Leônidas Camarinha, 2409 - Centro, Santa Cruz do Rio Pardo – SP

Metragem	Valor	Descrição	Fonte
2.783.000 m ²	R\$ 31.050.000,00	Fazenda com 115 Alqueires, topografia plana e semi plana, solo roxo e misto, composta por 3 açudes e ribeirão. Possui casa sede, 2 casas de funcionários, barracão, baia para cavalos e quadra esportiva.	Jbviana Imóveis (19) 99868-4575

Link: <https://www.jbvianaimoveis.com.br/imovel/fazenda-area-rural-de-santa-cruz-do-rio-pardo-santa-cruz-do-rio-pardo-2783000m2-code-2069>



LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

2 - Santa Cruz do Rio Pardo

Metragem	Valor	Descrição	Fonte
4.084.960 m ²	R\$ 42.500.000,00	Fazenda com 168,8 Alqueires, topografia plana com excelente aproveitamento para irrigação, possui outorga em 3 rios da propriedade, sendo 4 pivôs centrais. Também dispõe de 4 silos, 2 secadores, confinamento concretado, balança, curral, barracão com 1.000 m ² , câmara fria, 7 casas de funcionários, casa sede, 3 galpões unificados com almoxarifado e oficina.	Jbviana Imóveis (19) 99868-4576

Link: <https://www.jbvianaimoveis.com.br/imovel/fazenda-area-rural-de-santa-cruz-do-rio-pardo-santa-cruz-do-rio-pardo-4084960m2-code-2108>



LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

3 - Área Rural de Santa Cruz do Rio Pardo

Metragem	Valor	Descrição	Fonte
2613600 m ²	R\$ 30.000.000,00	Fazenda à venda Região de Santa Cruz do Rio Pardo-SP Área com 80% de aproveitamento para agricultura Terra vermelha Topografia plana Estrutura: Casa sede Casa para funcionários Galpão Curral completo Poço artesiano Divisa com ribeirão de muita água Fácil acesso Região produtora de grãos	Nogueira Imóveis Rurais (15) 99808-0505

Link: https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/fazenda-com-108-alqueires-1444930833?rec=l&lis=listing_web%7C1100%7Ccollab_filtering%7C0



LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

4 - Rua Benedito César Camargo, Chácara Camargo, Santa Cruz do Rio Pardo

Metragem	Valor	Descrição	Fonte
605.000m ²	R\$ 5.500.000,00	Sítio à venda com 25 alqueires 23,5 alqueires plantado soja Área plana Terra mista, vermelha Excelente localização	Nogueira Imóveis Rurais (15) 99808-0505

Link: <https://www.nogueiraimoveisrurais.com.br/imovel/3638453/sitio-venda-santa-cruz-do-rio-pardo-sp-chacara-camargo>



LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

5 - Jardim Sant`Anna II, Santa Cruz do Rio Pardo

Metragem	Valor	Descrição	Fonte
605.000m ²	R\$ 5.500.000,00	Sítio à venda com área de 60,5 hectares Área totalmente plana Toda tratorável 97% de aproveitamento para agricultura Terra mista vermelha com alto teor de argila Ribeirão na divisa Fácil acesso	Nogueira Imóveis Rurais (15) 99808-0505

Link: <https://www.nogueiraimoveisrurais.com.br/imovel/3629763/sitio-venda-santa-cruz-do-rio-pardo-sp-jardim-santanna-ii>



LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

6 - Travessa Salim Abrás, vila rocha - santa cruz do rio pardo/SP

Metragem	Valor	Descrição	Fonte
3267000 m ²	R\$ 19.500.000,00	Fazenda em Soja Região de Santa Cruz do Rio Pardo 135 alqueires Terra vermelha Planta 115 alqueires Está em soja 100% mecanizável Boa de água	MARY IMÓVEIS (35) 99912-2657

Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-santa-cruz-do-rio-pardo-vila-rocha-RS19500000/id-29194415/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium



LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

7 - Área Rural de Santa Cruz do Rio Pardo

Metragem	Valor	Descrição	Fonte
2940300 m ²	R\$ 30.000.000,00	Fazenda à venda Região de Santa Cruz do Rio Pardo-SP Área com 80% de aproveitamento para agricultura Terra vermelha Topografia plana Estrutura: Casa sede Casa para funcionários Galpão Curral completo Poço artesiano Divisa com ribeirão de muita água Fácil acesso Região produtora de grãos	NOGUEIRA IMOVEIS RURALS (015) 99808-0505

Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-santa-cruz-do-rio-pardo-area-rural-de-santa-cruz-do-rio-pardo-108m2-RS30000000/id-29605640/?relatedAds=true>



LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

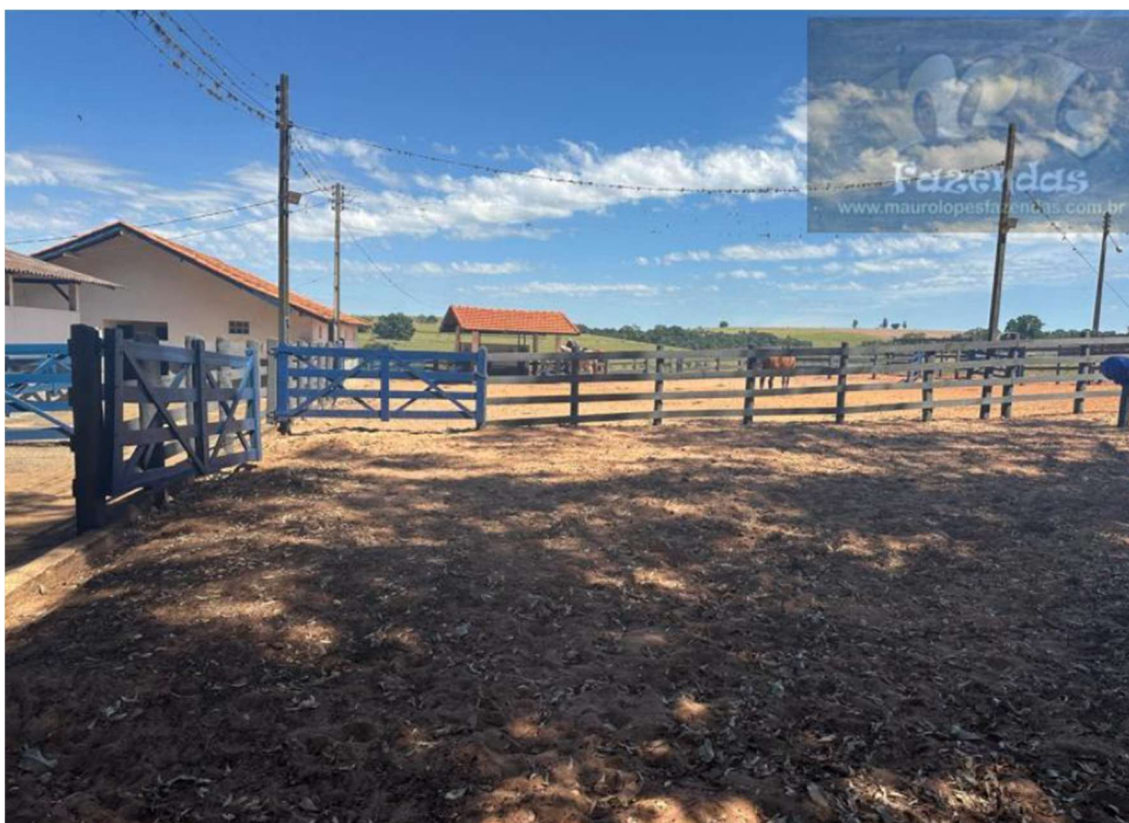
8 - SANTA CRUZ DO RIO PARDO, Centro, Santa Cruz do Rio Pardo

Metragem	Valor	Descrição	Fonte
1715175 m ²	R\$ 18.000.000,00	<p>Infraestrutura completa: Centro de treinamento com baias, enfermaria, laboratório, piquetes maternidade; Mangueira, sala de coleta, 2 escritórios;</p> <p>Casa sede 400 m² (3 suítes), salão de festas, garagem p/ 8 carros 6 casas p/ funcionários Internet fibra</p> <p>Barracões: trator, feno (7.000 fardos), máquinas e oficina</p> <p>Poço artesiano, represas, roda d'água (50 mil L)</p> <p>Maquinário agrícola completo (incluso)</p> <p>Produção de feno e adubo orgânico (autossuficiente)</p> <p>Marca tradicional com 10 leilões anuais</p>	<p>TRIZEPE IMOVEIS (11) 95070-0070 Mauro Lopes Fazendas</p>

Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/faz-205-fazenda-haras-de-alto-padrao-santa-cruz-do-3009782774.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1



LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

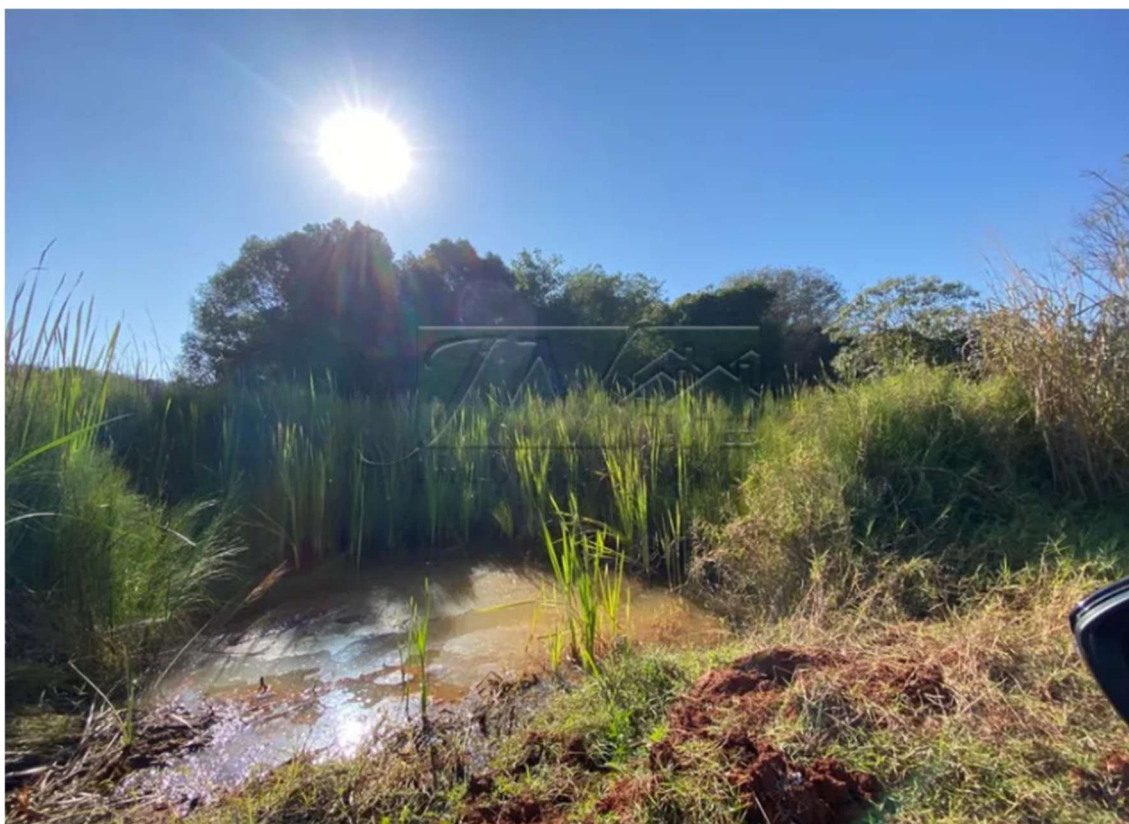
9 – Santa Cruz do Rio Pardo

Metragem	Valor	Descrição	Fonte
162140 m ²	R\$ 4.500.000,00	Sítio com boa topografia, água, excelente para pecuária e aproveitamento de 75% para plantio	Imob Status (14) 3372- 2528

Link: <https://www.imobstatus.com.br/comprar/Santa-Cruz-do-Rio-Pardo/Rurais/Sitio/Area-Rural-de-Santa-Cruz-do-Rio-Pardo/1741>



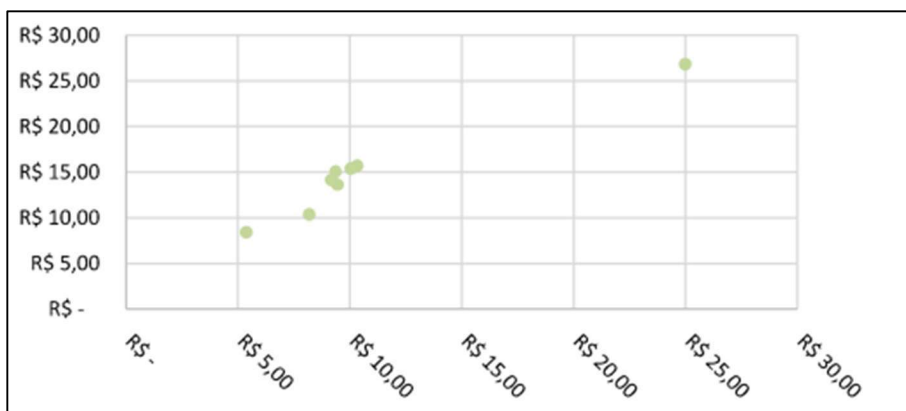
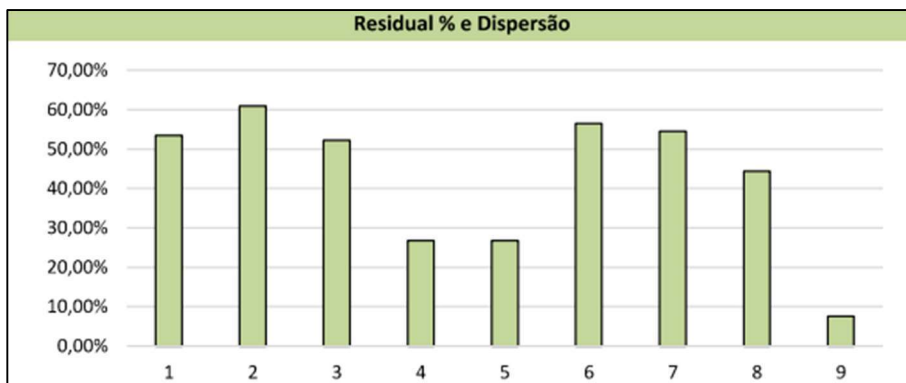
LAUDO DE AVALIAÇÃO



C.3 - CÁLCULOS/HOMOGENEIZAÇÃO/RESULTADOS

Homogeneização de Dados													
A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	F. Oferta	Unit/m ²		F. Área						Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 31.050.000,00	2.783.000,00	0,900	R\$ 10,04	1,000	1,534	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,534	R\$ 15,40
2	R\$ 42.500.000,00	4.084.960,00	0,900	R\$ 9,36	1,000	1,609	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,609	R\$ 15,07
3	R\$ 30.000.000,00	2.613.600,00	0,900	R\$ 10,33	1,000	1,522	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,522	R\$ 15,72
4	R\$ 5.500.000,00	605.000,00	0,900	R\$ 8,18	1,000	1,268	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,268	R\$ 10,37
5	R\$ 5.500.000,00	605.000,00	0,900	R\$ 8,18	1,000	1,268	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,268	R\$ 10,37
6	R\$ 19.500.000,00	3.267.000,00	0,900	R\$ 5,37	1,000	1,565	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,565	R\$ 8,41
7	R\$ 30.000.000,00	2.940.300,00	0,900	R\$ 9,18	1,000	1,545	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,545	R\$ 14,18
8	R\$ 18.000.000,00	1.715.175,00	0,900	R\$ 9,45	1,000	1,444	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,444	R\$ 13,64
9	R\$ 4.500.000,00	162.140,00	0,900	R\$ 24,98	1,000	1,075	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,075	R\$ 26,86

LAUDO DE AVALIAÇÃO



C.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Foi atingido o grau de Fundamentação II e Precisão III, conforme quadro abaixo:

Fundamentação		
Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores		
Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos
Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores		
Item	Descrição	
1	Pontos obtidos 8 Pontos	
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II	

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Precisão	
Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística	
1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 15,56%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

PARTE D – CONCLUSÃO

Definimos nas cifras a seguir os valores apurados aplicáveis ao imóvel abaixo referenciado, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior.

ENDEREÇO: Sítio Novo Eden II, ou Estância JC II, área rural.

BAIRRO: da Onça.

MUNICÍPIO/UF: Santa Cruz do Rio Pardo/ SP.

Matrícula: 20.015, Livro N° 2, CRImóveis da Comarca da Santa Cruz do Rio Pardo – SP.

INCRA: 628.115.015.458-9.

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, vistoria, coleta de opiniões dos operadores do mercado imobiliário local, além da análise objetiva e subjetiva e demais considerações de mercado, levando em consideração as características do imóvel, pode-se concluir, nesta data, que o Valor de Avaliação para a venda à vista do imóvel objeto deste trabalho é de:

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.228.500,00
(um milhão, duzentos e vinte e oito mil e quinhentos reais)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nas condições normais de mercado, considerando o imóvel livre de qualquer ônus e para a finalidade específica para o qual foi destinada esta avaliação.

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Obs: o valor acima deve ser considerado como sendo o mais provável valor para a venda do imóvel, podendo haver uma variação lícita em torno de 10% para mais ou para menos, considerado como sendo para negociações diretas entre vendedor e comprador, sem qualquer custo de intermediação ou comissão de corretagem.

27 de outubro de 2025

Barbara dos Santos Resigueri.

CREA 2015128403

Parte E - ANEXOS (Excerto dos autos)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

fls. 249

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP
 Av. Cel. Clementino Gonçalves, 523 - Vila Santa Aureliana - Fone: (14) 3372-9402
 CNPJ: 49.879.695/0001-12
Edson Silva Trindade - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

matrícula **20.015** F **-01-** **SCR**Pardo, 14 de Junho de 19 95

CIRCUNSCRIÇÃO: Santa Cruz do Rio Pardo.
SITUAÇÃO: Sítio Novo Eden II, na Fazenda Onça.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma propriedade rural com a área de três alquei-
 ras e setenta e cinco centésimos (3,75) do alqueire, iguais a 9,075 ha
 contendo uma casa de tábuas coberta de telhas, confrontando em sua in-
 tegralidade com Luiz Cavallieri, José Quintino Borges, sucessores de Olim-
 pio Luiz de Camargo, atual Augustinho Marim e Antonio Kemp, Cadastrado
 no INCRA sob n. 628 115 015 458-9 - área total 9,0, módulo fiscal 20,0
 n. de módulos fiscal 0,42 e fração mínima de parcelamento 2,0.
PROPRIETÁRIO: LUIZ VIEIRA DA SILVA, lavrador, brasileiro, casado, resi-
 dente em São Pedro do Turvo.
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 37 148 Livro 3-V em 16.06.72; 38.991
 Livro 3-AA em 19.11.73 e Transcrição 37.878 Livro 3-Z em 08.02.73.
 A Substituta do Registrador: Mariúda Rute G. Rosa.
 Av.1/20.015 - Em 14 de Junho de 1.995.
 Nos termos da Escritura a seguir registrada sob n. 2 consta que: O pro-
 prietário Luiz Vieira da Silva é casado com Da. Irene Sacoman da Silva
 desde 31.10.64, conforme xerox autenticada da Certidão de casamento n.
 7 142 à fl. 152 do Livro B-39, do Cartório de Registro Civil desta Ci-
 dade.
 A Substituta do Registrador: Mariúda Rute G. Rosa.
 R.2/20.015 - Em 14 de Junho de 1.995.
TÍTULO: Venda e Compra.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública lavrada em 04.02.92 à fl. 130 do -
 Livro n.88, subscrita pelo Tabelião Interino Amauri Aparacido Simão, -
 do Cartório de Notas, do Município de Espírito Santo do Turvo, desta -
 Comarca.
TRANSMITENTE: O proprietário supra qualificado.
ADQUIRENTE: MARIO ROLNIK, bancário, RG.n. 4 219 114 SSP e Cic número -
 057.697.798/53, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei-
 6.515/77, com **CLELIA PORTIOLI ROLNIK**, do lar, RG.n. 6 667 515 SSP-SP -
 e Cic n. 057 697 798/53, brasileiros, residentes à Rua João Camilo dos
 Santos n.40, nesta cidade.
VALOR: Cz\$9.150.000,00 Valor Venal R\$6.243,00.
 Foi apresentado a esta Serventia os ITRs quitados dos últimos cinco -
 anos (Lei 8 847/94).

(cont verso).

Página: 0001/0006

LAUDO DE AVALIAÇÃO

fls. 250

matrícula 20.015 F -0100- VERSO

Cont R.2/20.015.
 A Substituta do Registrador: Mariúda Rute G. Rosa.

Av.3/20 015 - Em 08 de novembro de 2002
 Nos Termos do R. Mandado de 04 de outubro de 2002, expedido pela Meritíssima Juíza de Direito, da 1ª Vara Judicial desta Comarca, Dra. Ana Carolina Achsa Aguiar Siqueira de Oliveira, nos Autos da Ação de Retificação de Registro Imobiliário n. 127/01, com a sentença transitada em julgado em 01 de outubro de 1999, consta que o imóvel, objeto desta matrícula, encontra-se atualmente dentro das seguintes divisões e confrontações:

Um imóvel rural, denominado Sítio Novo Eden II, situado na Fazenda Onça, atual Bairro da Onça, neste município e comarca, com área de 90.750,00 m², iguais a 9,075 ha., ou, ainda, 3,75 alqueires paulista, que estão compreendidos dentro das seguintes medidas e confrontações: Principia no ponto A, assinalado em planta e situado no encontro da margem direita do Córrego da Onça com a divisa da propriedade de Francisco Beguetto Sanches, segue na confrontação da referida propriedade nos seguintes rumos magnéticos e respectivas distâncias: 78931 32°NE em 1.170,32 metros até o ponto B e 16236 43°SE em 55,64 metros até o ponto B1; deflete a direita e segue confrontando com outra propriedade de Mario Rolnick no rumo de 76324 59°SW em 1.180,06 metros até o ponto B2, situado junto a margem direita do Córrego da Onça, deflete a direita segue pelo citado córrego água abaixo na extensão de 107,16 metros até encontrar o ponto A, onde principiou.....

Obs.: Não está excluída do levantamento a área da faixa de preservação permanente, que margeia o Córrego da Onça, porém será respeitada pelo proprietário, conforme determinada a Lei vigente.....

PROTÓCOLO: 90.445
 A Substituta do Oficial: Mirã de Lourdes G. Piedade

Av.4/20 015 - Em 14 de setembro de 2004
 De acordo com a Escritura Pública a seguir registrada sob n. 5 e conforme cópia autenticada do documento apresentado, e, ainda, conforme Consulta Pública ao Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), arquivadas nesta Serventia, consta que:

1) CLELIA PORTIOLI ROLNIK está inscrita no CPF sob n. 329.316.098/03;
 2) O Certificado de Cadastro no INCRA, do imóvel, objeto desta matrícula sob n. 628.115.015.498-9, mencionado na abertura da matrícula, encontra-se atualmente assim caracterizado: Área total: 9,0 ha.; módulo rural: 45,0 ha.; número de módulos rurais: 0,20; módulo fiscal: 20,0 ha.; número de módulos fiscais: 0,50; fração mínima de parcelamento: 2,0 ha.; número do imóvel na Secretaria da Receita Federal (NIRF): 0756739-1.....

A Substituta do Oficial: Mirã de Lourdes G. Piedade

R.5/20 015 - Em 14 de setembro de 2004
TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Venda e Compra (Lei 6.015 - Art.167).....
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública lavrada em 22 de dezembro de 2003, fl. 323, do Livro 268, subscrita pelo Tabelião Interino, Deleido Cassita Júnior, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca.....
TRANSMITENTE: MARIO ROLNIK e sua mulher CLELIA PORTIOLI ROLNIK, casa (continua na fl. 02)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA REZETTI AMBROSIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2019 às 11:04, sob o número WJMJ19412044526 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código PwM7KTXE.

Página: 0002/0006

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BARBARA VITORIA MIRANDA YASSU e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/10/2025 às 17:21, sob o número WJMJ25424949380 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código PwM7KTXE.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

fls. 252

matrícula
20.015

F
-02vº

VERSO

Av.8/20.015.
PROTOCOLO N° 151.239, de 30/11/2015.
CORREÇÃO DE DADO PESSOAL.
 Conforme escritura pública especificada no registro nº 9 (adiante), instruída com cópia autenticada do documento adiante mencionado (arquivada, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês), faço esta averbação para constar que o proprietário JOSÉ SEBASTIÃO DE ALMEIDA FILHO é portador da CI-RG nº 29.780.512-6-SSP-SP, SCRP, 15/12/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira);

R.9/20.015.
PROTOCOLO N° 151.239, de 30/11/2015.
HIPOTECA.
 Conforme escritura pública de concessão de adiantamento de remuneração e de crédito rotativo, amparada por garantia hipotecária e fidejussória lavrada aos 13/11/2015 (livro 2.568, páginas 51/55) no 1º Tabelião de Notas do Município de Campinas - SP, verifica-se que o proprietário JOSÉ SEBASTIÃO DE ALMEIDA FILHO (qualificado no registro nº 7 e na averbação nº 8), na condição de garantidor hipotecante, deu o imóvel (adquirido pelo registro nº 7), em primeira e especial hipoteca (com todas as suas acessões, benfeitorias, acréscimos, construções ou melhoramentos já existentes ou que vierem a ser agregados, independentemente da área construída efetivamente averbada ou não), à credora TIM CELULAR S/A (CNPJ/MF nº 04.206.050/0001-80, sediada na Avenida Giovanni Gronchi, nº 7.143, em São Paulo - SP), conforme estipulações adiante mencionadas. A credora concede à devedora MENDES & ALMEIDA ELETRÔNICOS LTDA - ME (CNPJ/MF nº 19.368.469/0001-06, sediada na Rua Paraná, nº 360, em Ourinhos - SP) um crédito no valor de R\$448.000,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil reais), para compras a prazo, mútuo e quaisquer outras dívidas decorrentes das relações comerciais mantidas em razão do instrumento particular de contrato de prestação de serviços e outras avenças - retail (celebrado entre credora e devedora aos 14/01/2014) e seus aditivos, mesmo que celebrados após a lavratura da escritura e que, para todos os efeitos, se constitui no débito confessado, estimado e assumido. A presente garante também o adiantamento de remuneração no valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), concedido pela credora à devedora. O pagamento, pela devedora, do valor da remuneração adiantada será feito à credora de forma parcelada e conforme ocorrer a quitação das parcelas do valor adiantado, a credora concederá, em favor da devedora, um crédito adicional para compras a prazo, mútuo e quaisquer outras dívidas decorrentes das relações comerciais mantidas em razão do contrato e seus aditivos, mesmo que celebrados após a lavratura da escritura, correspondente a R\$248.000,00 (duzentos e quarenta e oito mil reais), totalizando um crédito rotativo no valor de R\$448.000,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil reais) em favor da devedora. A hipoteca destina-se a garantir o pagamento do adiantamento de remuneração e de quaisquer outras dívidas decorrentes do citado contrato e seus aditivos. Da supracitada escritura ainda consta que: a) sobre o crédito concedido não haverá incidência de juros; b) na hipótese de a credora necessitar de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial para cobrança de seu crédito, a devedora pagará, a título de pena convencional, a multa contratual correspondente a 10% (dez por cento) sobre tudo quanto for devido, respondendo, ainda, pelas despesas judiciais e honorários advocatícios, à base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da dívida apurada; c) no caso de impuntualidade na satisfação do pagamento de qualquer parcela de débito, inclusive na hipótese do vencimento antecipado da dívida, a credora avisará a devedora, dando-lhe o prazo de 05 (cinco) dias úteis para pagar. Não o fazendo, poderá a credora executar judicialmente a hipoteca, independentemente de qualquer outra providência; d) a garantia hipotecária vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos, a contar da data da escritura e/ou enquanto a devedora possuir dívidas decorrentes do contrato supracitado, em especial a dívida

(continua na fl. 03)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA REZETTI AMBROSIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2019 às 11:04, sob o número WJMJ18412044626. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/ostiaodigital/oi/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código BCF402W.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BARBARA VITORIA MIRANDA YASSU e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/10/2025 às 17:21, sob o número WJMJ25424949380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código PwM7KTXE.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



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

fls. 253

Av. Cel. Clementino Gonçalves, 523 - Vila Santa Aureliana - Fone: (14) 3372-9402
CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

[Handwritten signature]

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

[Handwritten signature]

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

matricula

20.015

F

-03-

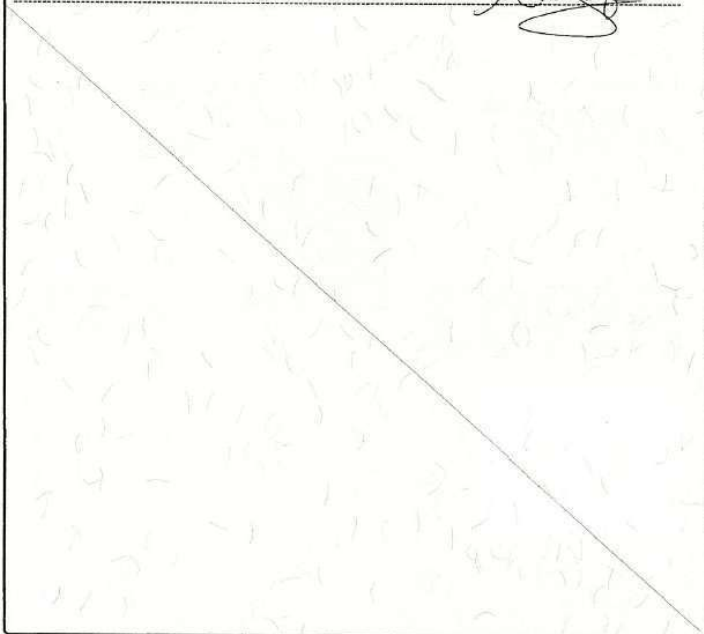
SCRPardo,

15 de dezembro de 2015

(continuação R.9/20.015)

proveniente do adiantamento de remuneração concedido; e) as partes ainda estabeleceram outras cláusulas e estipulações (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc). **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$5640.000,00** (seiscentos e quarenta mil reais). **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** 1) CCIR (2010/2014); 2) Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (emitida aos 10/12/2015 e válida até 07/06/2016, código de controle: 4FFA.75AC.8C1F.FCE6); 3) Recibo de Entrega da Declaração do ITR 2015 (documentos arquivados, nesta Serventia, na pasta própria do corrente ano) SCR.P, 15/12/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira).

[Handwritten signature]



Página: 0005/0006

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento foi assinado digitalmente por RENATA DE Fátima AMBROSIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2019 às 11:04, sob o número WJMJ19412044226. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código BCFAD04W.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

fls. 254

CERTIDÃO

Dr. ÉDSON SILVA TRINDADE, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Santa Cruz do Rio Pardo - SP, **CERTIFICA** que a presente certidão foi extraída, por meio reprográfico (Lei nº 6.015/73, art. 19, §1º), do original da **matrícula nº 20015. CERTIFICO** que não existem hipotecas, ônus reais, constrições judiciais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias com relação ao imóvel, além dos constantes da matrícula indicada. **Santa Cruz do Rio Pardo-SP, 04 de julho de 2019, às 08:15:41.**


 Maria de Loujdes Costa - Escrevente

Ao Oficial....	R\$	31,68
Ao Estado....	R\$	9,00
À Fazenda....	R\$	6,16
Ao Reg. Civil:	R\$	1,67
Ao Trib. Just:	R\$	2,17
Ao Municípios:	R\$	1,58
Ao Min. Pub....	R\$	1,52
Total.....	R\$	53,78

Pedido de certidão nº: 124430

Controle:



126426

Página: 0006/0006



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Seio digital:
 1208653C300000002028501D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA REZETTI AMBROSIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2019 às 11:04, sob o número WJM.U194.12044626. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código BCFDQZW.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO



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

fls. 249

Av. Cel. Clementino Gonçalves, 523 - Vila Santa Aureliana - Fone: (14) 3372-9402
 CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

Handwritten signature and date: 14/06/2019

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
 DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

matrícula
 20.015

F
 -01-

SCRPardo, 14 de Junho de 1995

CIRCUNSCRIÇÃO: Santa Cruz do Rio Pardo.
SITUAÇÃO: Sítio Novo Eden II, na Fazenda Onça.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma propriedade rural com a área de três alqueires e setenta e cinco centésimos (3,75) do alqueire, iguais a 9,075 ha contendo uma casa de tábuas coberta de telhas, confrontando em sua integridade com Luiz Cavallieri, José Quintino Borges, sucessores de Olimpio Luiz de Camargo, atual Augustinho Marim e Antonio Kemp. Cadastrado no INCRA sob n. 628 115 015 458-9 - área total 9,0, módulo fiscal 20,0 n. de módulos fiscal 0,42 e fração mínima de parcelamento 2,0.
PROPRIETÁRIO: LUIZ VIEIRA DA SILVA, lavrador, brasileiro, casado, residente em São Pedro do Turvo.
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 37 148 Livro 3-Y em 16.06.72; 38.991 Livro 3-AA em 10.11.73 e Transcrição 37.878 Livro 3-2 em 09.02.73.
 A Substituta do Registrador:
Mariúda Rute G. Rosa

 Av.1/20.015 - Em 14 de Junho de 1.995.
 Nos termos de Escritura a seguir registrada sob n. 2 consta que: O proprietário Luiz Vieira da Silva é casado com Da. Irene Sacomen da Silva desde 31.10.64, conforme xerox autenticada da Certidão de casamento n. 7 142 à Fl. 152 do Livro B-39, do Cartório de Registro Civil desta Cidade.
 A Substituta do Registrador:
Mariúda Rute G. Rosa

 R.2/20.015 - Em 14 de Junho de 1.995.
TÍTULO: Venda e Compra.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública lavrada em 04.02.92 à Fl. 130 do Livro n.88, subscrita pelo Tabelião Interino Amauri Aparecido Simão, do Cartório de Notas, do Município de Espírito Santo do Turvo, desta Comarca.
TRANSMITENTE: O proprietário supra qualificado.
ADQUIRENTE: MARIO ROLNIK, bancário, RG.n. 4 219 114 SSP e Cic número - 057.697.798/53, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com CLELIA PORTIOLI ROLNIK, do lar, RG.n. 6 667 515 SSP-SP e Cic n. 057 697 798/53, brasileiros, residentes à Rua João Camilo dos Santos n.40, nesta cidade.
VALOR: Cz\$9.150.000,00 Valor Venal R\$6.243,00.
 Foi apresentado a esta Serventia os ITRS quitados dos últimos cinco anos (lei B 847/94).

(cont verso).

Página: 0001/0006

documento assinado digitalmente por RENATA DE CARVALHO DE AZEVEDO, Oficial de Registro de Imóveis de Santa Cruz do Rio Pardo, inscrita no Conselho de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2019 às 11:04, sob o número WJM19412044526, CNPJ: 07.043.877/0001-07, CPF: 030.110.110-00, e-mail: renata.azevedo@tjsp.jus.br, para digitalização e armazenamento em sistema de arquivos digitais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BARBARA VITORIA MIRANDA YASSU e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/10/2025 às 17:21, sob o número WJM125424949380. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código PwM7KTXE.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

fls. 250

matricula
20.015

F
-Olive-

VERSO

Cont R.2/20.015.

A Substituta do Registrador:

Mariuída Rute G. Rosa.

Av.3/20 015 - Em 08 de novembro de 2002
Nos Termos do R. Mandado de 04 de outubro de 2002, expedido pela Meritíssima Juíza de Direito, da 1ª Vara Judicial desta Comarca, Dra. Ana Carolina Achêa Aguiar Siqueira de Oliveira, nos Autos da Ação de Retificação de Registro Imobiliário n. 127/01, com a sentença transitada em julgado em 01 de outubro de 1999, consta que o imóvel, objeto desta matrícula, encontra-se atualmente dentro das seguintes divisões e confrontações:

Um imóvel rural, denominado Sítio Novo Eden II, situado na Fazenda Onça, atual Bairro da Onça, neste município e comarca, com área de 90.750,00 m2, iguais a 9,075 ha., ou, ainda, 3,75 alqueires paulista, que estão compreendidos dentro das seguintes medidas e confrontações: Principia no ponto A, assinalado em planta e situado no encontro da margem direita do Córrego da Onça com a divisa da propriedade de Francisco Bequetto Sanches, segue na confrontação da referida propriedade nos seguintes rumos magnéticos e respectivas distâncias: 78931°32"NE em 1.170,32 metros até o ponto B e 16936°43"SE em 35,64 metros até o ponto B1; deflete à direita e segue confrontando com outra propriedade de Mario Rolnick no rumo de 76924°59"SW em 1.180,06 metros até o ponto B2, situado junto a margem direita do Córrego da Onça, deflete à direita segue pelo citado córrego água abaixo na extensão de 107,16 metros até encontrar o ponto A, onde principiou.....

Obs.: Não está excluída do levantamento a área da faixa de preservação permanente, que margeia o Córrego da Onça, porém será respeitada pelo proprietário, conforme determinará a Lei vigente.....

PROTOCOLO: 90.445

A Substituta do Oficial:

Miria de Lourdes G. Piedade

Av.4/20 015 - Em 14 de setembro de 2004

De acordo com a Escritura Pública a seguir registrada sob n. 5 e conforme cópia autenticada do documento apresentado, e, ainda, conforme Consulta Pública ao Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), arquivadas nesta Serventia, consta que:

- 1) CLELIA PORTIOLI ROLNIK está inscrita no CPF sob n. 329.316.098/03;
- 2) O Certificado de Cadastro no INCRA, do imóvel, objeto desta matrícula sob n. 628.115.015.458-9, mencionado na abertura da matrícula, encontra-se atualmente assim caracterizado: Área total: 9,0 ha.; módulo rural: 45,0 ha.; número de módulos rurais: 0,20; módulo fiscal: 20,0 ha.; número de módulos fiscais: 0,50; fração mínima de parcelamento: 2,0 ha.; número do imóvel na Secretaria da Receita Federal (NIRF): 0756739-1.....

A Substituta do Oficial:

Miria de Lourdes G. Piedade

R.5/20 015 - Em 14 de setembro de 2004

TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Venda e Compra (Lei 6.015 - Art.167).....
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública lavrada em 22 de dezembro de 2003, fl. 323, do Livro 268, subscrita pelo Tabelião Interino, Délsio Cassita Júnior, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca.....
TRANSMITENTE: MARIO ROLNIK e sua mulher CLELIA PORTIOLI ROLNIK, casa (continua na fl. 02)

Página: 0002/0006

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA REZETTI AMBROSIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2019 às 11:04, sob o número WJM.J19412044526 para conferir o original - anexo 0002/0006 - https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código PwM7KTXE.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



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

Av. Cel. Clementino Gonçalves, 523 - Vila Santa Aureliana - Fone: (14) 3372-9402
 CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

fls. 251

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula **20 015** F **-02-** *Piedade* SCRPardo, 14 de setembro de 2004

Cont R.5/20 015 dos sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, já qualificados.....
REGISTRO DE APOIO DESTA TRANSMISSÃO: R.2.....
ADQUIRENTE: JOAO VALDIR FERREIRA, motorista, portador da cédula de identidade RG n. 7.817.954-3-SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 961.209.838/72, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com REGINA CAMILOTTI FERREIRA, do lar, portadora da cédula de identidade RG n. 7.654.894-SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 216.283.658/03, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua David Pinhata n. 168, Vila Fabiano, nesta cidade.....
VALOR: R\$14.100,00 **VALOR VENAL:** R\$14.050,00
ITBI: Consta, anexa à Escritura, uma via do comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis: Valor do Instrumento: R\$14.100,00; Valor Venal: R\$12.618,00; Valor Recolhido: R\$423,00; alíquota: 3% (autenticação n. FMSC060 22DEZ03 *423,00DVRP1).....
DOI: Consta da Escritura que foi emitida pelo Tabelião.....
DOCUMENTOS APRESENTADOS: Cópias autenticadas: 1) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002; 2) Comprovantes de pagamento dos ITR dos últimos cinco anos (1999 à 2003), arquivadas nesta Serventia, em pasta própria do corrente ano.....
CONDICIONES: MXO consta. **PROTOCOLO No:** 97.663.
 A Substituta do Oficial: *M. Lourdes G. Piedade* Miriã de Lourdes G. Piedade

Av.6/20.015.
PROTOCOLO Nº 148.330, de 26/05/2015.
ALTERAÇÃO DENOMINAÇÃO, CCIR e NIRF.
 Conforme escritura pública detalhadamente especificada no registro nº 7 (adiante), instruída com cópias dos documentos adiante mencionados (arquivadas, nesta Serventia, nas pastas próprias do corrente ano), faço a presente averbação para constar o seguinte: 1) o imóvel passou a denominar-se "ESTÂNCIA JS II", 2) o imóvel está cadastrado no INCRA com os seguintes dados: código do imóvel rural nº 628.115.015.458-9; área total: 9,0750 hectares; classificação fundiária: minifúndio; módulo rural: 0,0000 hectare; número de módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 20,0000 hectares; número de módulos fiscais: 0,4537; fração mínima de parcelamento: 2,0000 hectares; 3) NIRF (número do imóvel na Secretaria da Receita Federal): 0.756.739-1, SCRP, 08/06/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira);

R.7/20.015.
PROTOCOLO Nº 148.330, de 26/05/2015.
VENDA E COMPRA.
 Conforme escritura pública de venda e compra lavrada aos 02/02/2015 (Livro 120, folhas 02/05) no Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de São Pedro do Turvo, os proprietários JOÃO VALDIR FERREIRA e sua esposa REGINA CAMILOTTI FERREIRA (qualificados no registro nº 5) VENDERAM o imóvel, pelo valor de R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), a JOSÉ SEBASTIÃO DE ALMEIDA FILHO (brasileiro, empresário, separado judicialmente, CI-RG nº 29.788.512-5-SSP-SP, CPF/MF nº 204.042.018-57), residente e domiciliado na Rua João Palma Villas Boas, nº 265, Jardim Santana III, em Santa Cruz do Rio Pardo. **VALOR DECLARADO NO ITR (EXERCÍCIO 2014):** R\$120.000,00 **ITBI recolhido (alíquota de 3%):** R\$4.143,22 **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** 1) CCIR (2010/2011/2012/2013/2014); 2) Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (emitida aos 30/01/2015 e válida até 29/07/2015, código de controle: 8D14.2538.B6CA.3348); 3) Recibo de Entrega da Declaração do ITR 2014 (documentos arquivados, nesta Serventia, nas pastas próprias do corrente ano). **DOI:** Emitida por esta Serventia, SCRP, 08/06/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira);

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

Página: 0003/0006

O presente documento foi assinado digitalmente por BARBARA VITORIA MIRANDA YASSU e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2019 às 11:04, sob o número WJMJ19412044526 a comparecer original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código BCF02WY.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

fls. 252

matrícula
20.015

F
-02vº-
VERSO

Av.8/20.015.
PROTOCOLO Nº 151.239, de 30/11/2015.
CORREÇÃO DE DADO PESSOAL.
 Conforme escritura pública especificada no registro nº 9 (adiante), instruída com cópia autenticada do documento adiante mencionado (arquivada, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês), faço esta averbação para constar que o proprietário **JOSÉ SEBASTIÃO DE ALMEIDA FILHO** é portador da CI-RG nº 29.780.512-5 SSP-SP, SCRP, 15/12/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.9/20.015.
PROTOCOLO Nº 151.239, de 30/11/2015.
HIPOTECA.
 Conforme escritura pública de concessão de adiantamento de remuneração e de crédito rotativo, amparada por garantia hipotecária e fidejussória lavrada aos 13/11/2015 (livro 2.568, páginas 51/55) no 1º Tabelião de Notas do Município de Campinas - SP, verifica-se que o proprietário **JOSÉ SEBASTIÃO DE ALMEIDA FILHO** (qualificado no registro nº 7 e na averbação nº 8), na condição de garantidor hipotecante, deu o imóvel (adquirido pelo registro nº 7), em primeira e especial hipoteca (com todas as suas acessões, benfeitorias, acréscimos, construções ou melhoramentos já existentes ou que vierem a ser agregados, independentemente da área construída efetivamente averbada ou não), à credora **TIM CELULAR S/A** (CNPJ/MF nº 04.206.050/0001-80, sediada na Avenida Giovanni Gronchi, nº 7.143, em São Paulo - SP), conforme estipulações adiante mencionadas. A credora concede à devedora **MENDES & ALMEIDA ELETRÔNICOS LTDA - ME** (CNPJ/MF nº 19.368.469/0001-06, sediada na Rua Paraná, nº 360, em Ourinhos - SP) um crédito no valor de **R\$448.000,00** (quatrocentos e quarenta e oito mil reais), para compras a prazo, mútuo e quaisquer outras dívidas decorrentes das relações comerciais mantidas em razão do instrumento particular de contrato de prestação de serviços e outras avenças – retail (celebrado entre credora e devedora aos 14/01/2014) e seus aditivos, mesmo que celebrados após a lavratura da escritura e que, para todos os efeitos, se constitui no débito confessado, estimado e assumido. A presente garante também o adiantamento de remuneração no valor de **R\$200.000,00** (duzentos mil reais), concedido pela credora à devedora. O pagamento, pela devedora, do valor da remuneração adiantada será feito à credora de forma parcelada e conforme ocorrer a quitação das parcelas do valor adiantado, a credora concederá, em favor da devedora, um **crédito adicional** para compras a prazo, mútuo e quaisquer outras dívidas decorrentes das relações comerciais mantidas em razão do contrato e seus aditivos, mesmo que celebrados após a lavratura da escritura, correspondente a **R\$248.000,00** (duzentos e quarenta e oito mil reais), totalizando um **crédito rotativo** no valor de **R\$448.000,00** (quatrocentos e quarenta e oito mil reais) em favor da devedora. A hipoteca destina-se a garantir o pagamento do adiantamento de remuneração e de quaisquer outras dívidas decorrentes do citado contrato e seus aditivos. Da supracitada escritura ainda consta que: a) sobre o crédito concedido não haverá incidência de juros; b) na hipótese de a credora necessitar de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial para cobrança de seu crédito, a devedora pagará, a título de pena convencional, a multa contratual correspondente a **10% (dez por cento) sobre tudo quanto for devido**, respondendo, ainda, pelas despesas judiciais e honorários advocatícios, à base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da dívida apurada; c) no caso de impontualidade na satisfação do pagamento de qualquer parcela de débito, inclusive na hipótese do vencimento antecipado da dívida, a credora avisará a devedora, dando-lhe o prazo de 05 (cinco) dias úteis para pagar. Não o fazendo, poderá a credora executar judicialmente a hipoteca, independentemente de qualquer outra providência; d) a garantia hipotecária vigorará pelo prazo de **10 (dez) anos**, a contar da data da escritura e/ou enquanto a devedora possuir dívidas decorrentes do contrato supracitado, em especial a dívida

(continua na fl. 03)

Página: 0004/0006

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA REZETTI AMBROSIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2019 às 11:04, sob o número WJM.194.12044526. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código BCFdQ2W.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



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

fls. 253

Av. Cel. Clementino Gonçalves, 523 - Vila Santa Aureliana - Fone: (14) 3372-9402

CNPJ: 49.879.695/0001-12

Edson Silva Trindade - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matricula

20.015

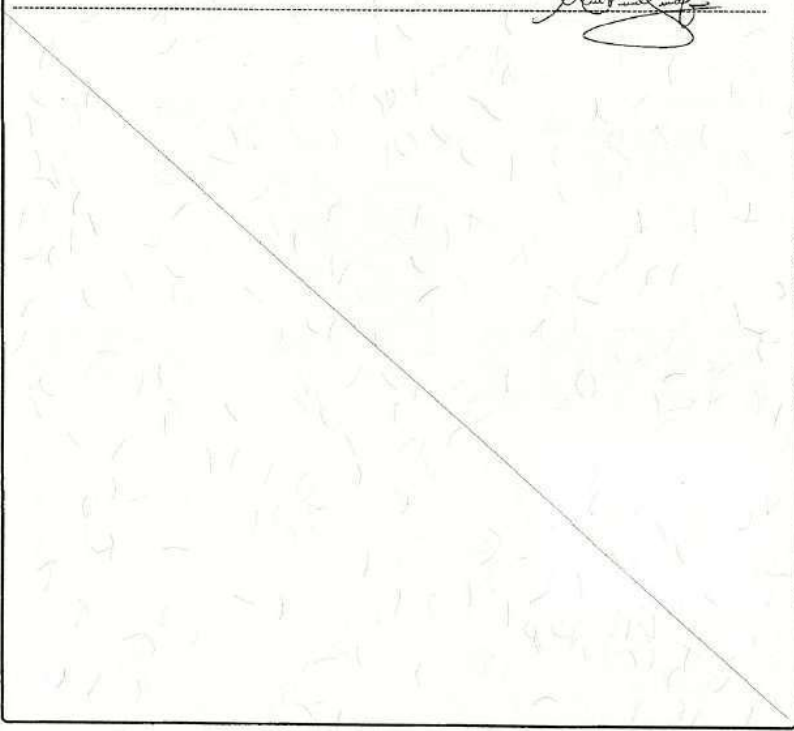
F

-03-

SCRParão,

15 de dezembro de 2015

(continuação R.9/20.015)
proveniente do adiantamento de remuneração concedido; e) as partes ainda estabeleceram outras cláusulas e estipulações (hipóteses de vencimento antecipado da dívida etc). **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais). **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** 1) CCIR (2010/2014); 2) Certidão Negativa de Débitos relativos ao imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (emitida aos 10/12/2015 e válida até 07/06/2016, código de controle: 4FFA.75AC.8C1F.FCE8); 3) Recibo de Entrega da Declaração do ITR 2015 (documentos arquivados, nesta Serventia, na pasta própria do corrente ano). SCR.P, 15/12/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira);



Página: 0005.0006

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de registro de imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2019 às 11:04, sob o número WJM.154.12044526. Para obter o documento original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código BCF4Q2W.


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BARBARA VITORIA MIRANDA YASSU e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/10/2025 às 17:21, sob o número WJM.25424949380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código PwM7KTXE.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

fls. 254

CERTIDÃO

Dr. ÉDSON SILVA TRINDADE, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Santa Cruz do Rio Pardo - SP, **CERTIFICA** que a presente certidão foi extraída, por meio reprográfico (Lei nº 6.015/73, art. 19, §1º), do original da **matrícula nº 20015. CERTIFICO** que não existem hipotecas, ônus reais, constrações judiciais, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias com relação ao imóvel, além dos constantes da matrícula indicada. **Santa Cruz do Rio Pardo-SP, 04 de julho de 2019, às 08:15:41.**


 Maria de Lourdes Costa - Escrevente

Ao Oficial....	R\$	31,68
Ao Estado....	RS	9,00
A Fazenda....	RS	6,16
Ao Reg. Civil:	RS	1,67
Ao Trib. Just:	RS	2,17
Ao Município:	RS	1,58
Ao Min. Púb.:	RS	1,52
Total.....	RS	53,78

Pedido de certidão nº: 124430

Controle: 
 126426

Página: 0006/0006



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:
 1208653C3000000002028501D

“QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA REZETTI AMBROSIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2019 às 11:04, sob o número WJMJ19412044526. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código BCFd02w.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BARBARA VITORIA MIRANDA YASSU e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/10/2025 às 17:21, sob o número WJMJ25424949380. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075773-98.2018.8.26.0100 e código PwM7KTXE.