

Granja Kuminoto Ltda.

**Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura , s.nr - Granja Kunitomo -
Capixinga - Mogi das Cruzes - SP**

Laudo de Avaliação para fins de Leilão

Data de Referência: Junho/2024.

Proposta nº 57728.0 | Relatório de nº 91361

Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o imóvel rural, Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura , s.nr - Granja Kunitomo - Capixinga - Mogi das Cruzes - SP, para a finalidade de Avaliação para fins de Leilão, com data base para Junho/2024.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$14.270.000,00 (Quatorze Milhões Duzentos e Setenta Mil Reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base Junho/2024.

São Paulo, 24/junho/2024.

Setape Engenharia de Avaliações Ltda.
CREA-SP 0183298

Waldir Alves Teixeira Junior
Diretor/Engº Civil – CREA/SP 5062016170

André Makowiecky Salles
Coordenador/ Engº Agrônomo- CREA-5070477836

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil. Para validação das assinaturas, acessar: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/>

Índice

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação4

MÓDULO 2 – Cálculos25

MÓDULO 3 – Metodologias.....46

MÓDULO 4 – Enquadramento e especificação da avaliação58

ANEXO I – Fotos

ANEXO II – Documentação Utilizada

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação

1. Introdução

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o no 44.157.543/0001-92, com sede na Av. Angélica, 2491 – 8º andar, São Paulo, SP, contratada pela Mega Leilões. procedeu à avaliação de um imóvel rural, Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura , s.nr - Granja Kunitomo - Capixinga - Mogi das Cruzes - SP, para a finalidade de Avaliação para fins de Leilão, com data base para Junho/2024.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

1.1. Escopo

Esta avaliação tem por escopo avaliar a conta de Edifícios; Gleba Rural; do imóvel rural, Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura , s.nr - Granja Kunitomo - Capixinga - Mogi das Cruzes - SP, para a finalidade de Avaliação para fins de Leilão, com data base para Junho/2024.

1.1. Premissas adotadas

O laudo é considerado pela SETAPE como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas neste laudo, ou seja, Avaliação para fins de Leilão, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

A SETAPE considera para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A SETAPE considera que a documentação fornecida pelo contratante, para a elaboração deste laudo, é boa e válida, não sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado. Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações. Considerou-se que o imóvel vistoriado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

Para efeito de cálculo, é adotada a área informada no item 1.2.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL e a SETAPE não realiza medições in loco para comprovação da área adotada. Na inexistência de documentação para comprovação da área do imóvel, são realizadas medições por estimativa e a SETAPE reserva-se o direito de rever o valor da avaliação do imóvel caso seja apresentado posteriormente a emissão deste laudo algum documento que comprove a área real do imóvel.

A SETAPE considera que as informações fornecidas pelo Contratante são verídicas e precisas e com isso, reserva-se o direito de rever os valores calculados no laudo de avaliação caso exista a comprovação de equívoco ou erro das informações fornecidas pelo Contratante que possa ter interferido no valor do imóvel.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

A SETAPE não realiza na vistoria ao imóvel, estudo de solo ou estudo ambiental, com o intuito de verificar possível passivo ambiental fruto de contaminação de solo ou da estrutura da edificação. Estes estudos não fazem parte do escopo deste laudo de avaliação.

A SETAPE considera que o imóvel está regularizado quanto as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a leis municipais, estaduais e federais.

Este laudo de avaliação é elaborado de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653 - Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos gerais e Parte 3 Imóveis Rurais), além das recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

1.2. Descrição do Imóvel

De acordo com a inspeção efetuada *in loco*, acompanhado por Sr. Dirceu Sakata, preposto dos proprietários, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

1.2.1. Imóvel avaliando

O imóvel avaliando é composto basicamente por Fazenda sem Benfeitorias.



1.2.2. Documentação do imóvel

Número Matrícula	Quantidade	Cartório	Data Registro
19643	54,5952	2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes - SP	03/05/2024
33555	8,0827	2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes - SP	03/05/2024
33556	5,6977	2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes - SP	03/05/2024

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado.

Para efeitos de cálculos foi utilizado a área matriculada

Conforme o Decreto 5.570/05, que estabeleceu prazos legais para o georreferenciamento de imóveis rurais e que foi alterado pelo Decreto 7.620/11: para imóveis com área inferior a 25 hectares será obrigatório a partir de 21/11/2025. O imóvel não está de acordo com a legislação vigente.

1.2.3. Localização

Tipo de Imóvel: Fazenda sem Benfeitorias
Proprietário: Granja Kuminoto Ltda.
Endereço: Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura , 2046 - Granja Kunitomo
Bairro: Zona Rural

1.2.4. Coordenadas demarcadas in loco

Em vistoria no imóvel avaliando, coletamos através de aparelho GPS, as seguintes coordenadas geográficas em sistema Universal Transversa de Mercator (UTM), a imagem com a localização dos pontos de passagem se encontra no item M.1.8.4

Ordem Letra	North	East	Zona	Letra	Obtido Em	Descrição
A	7393195	387446	23	K	Obtido no local	Ponto no alinhamento da divisa com a Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura e o Córrego Capixinga
B	7393194	387540	23	K	Obtido no local	Ponto no alinhamento da divisa com a Rod. Prof. Alfredo Rolim de Moura e o início da Estrada do Capixinga
C	7393026	387708	23	K	Obtido no	Ponto no alinhamento da divisa com a Estrada do Capixinga, extremo da Matrícula 33556

D	7392937	387515	23	K	local Obtido no	Ponto no alinhamento da divisa da Matrícula 33556 com a Matrícula 19643.
E	7393159	387306	23	K	local Obtido no	Ponto no alinhamento da divisa da Matrícula 33556 com a Matrícula 19643, junto ao Córrego Capixinga, fechando o perímetro da Matrícula 33556 com os pontos A, B, C, D, E.
F	7392795	387248	23	K	local Obtido no	Ponto no alinhamento da divisa da Matrícula 19643, junto ao Córrego Capixinga, fechando o perímetro da Matrícula 33556 com os pontos A, B, C, D, E.
G	7392465	386751	23	K	local Obtido no	Ponto aproximado do alinhamento da divisa da Matrícula 19643, no seu extremo oeste.
H	7392096	387146	23	K	local Obtido no	Ponto aproximado do alinhamento da divisa da Matrícula 19643, no seu extremo sul.
I	7392193	387715	23	K	local Obtido no	Ponto aproximado do alinhamento da divisa da Matrícula 19643, no seu extremo leste.
J	7392376	387658	23	K	local Obtido no	Ponto aproximado do alinhamento da divisa da Matrícula 19643, com a Matrícula 33555
K	7392851	387551	23	K	local Obtido no	Ponto aproximado do alinhamento da divisa da Matrícula 19643, com a Matrícula 33555, fechando o polígono iniciado em no ponto D.
L	7392899	387745	23	K	local Obtido no	Ponto aproximado do alinhamento da divisa da Matrícula 33555, com a Estrada do Capixinga.
M	7392471	387797	23	K	local Obtido no	Ponto de alinhamento da divisa da Matrícula 33555, na junção da Estrada do Capixinga com a Estrada Shigueru Yoneda, fechando o perímetro desta com os pontos J, K, L e M.

Na matrícula apresentada se encontra averbado somente descritivo em rumos e distâncias. Foram coletados com auxílio de aparelho GPS alguns pontos de coordenadas no formato UTM durante a vistoria no imóvel avaliando. Portanto, por parte da SETAPE não podemos afirmar que o imóvel vistoriado se refere ao mesmo imóvel da presente matrícula.

1.2.5. Descrição geral das terras

1.2.5.1. Solos

Conforme classificação do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), o exame aparente do solo indica a presença de solo tipo:

Tipo De Solo	Percent	Descrição
Argissolos Vermelho/Amarelo	100	Os solos dessa classe são caracterizados pelo maior teor de argila nos horizontes subsuperficiais em relação aos superficiais, que caracteriza um gradiente textural ao longo do perfil. A cor pode variar de acinzentada a avermelhada sendo os matizes amarelos e vermelhos os mais comuns (Argissolos vermelho-amarelos, cor devido à presença da mistura dos óxidos de ferro hematita e goethita). Os minerais predominantes são argilas de atividade baixa (caulinita) e/ou óxidos, que contribuem para o valor de capacidade de troca catiônica inferior a 27 cmolc/kg, podendo possuir altos teores de alumínio, baixa CTC e geralmente ácidos. Encontrado em praticamente todas as regiões do Brasil, ocupando aproximadamente 24% da superfície. Em termos de extensão geográfica ocupam a segunda posição, depois dos Latossolos.



Perspectiva para os solos da região.

Segundo a tabela de Norton, que classifica os solos de acordo com suas características produtivas atribuindo-lhes valores, o solo da propriedade é classificado na seguinte proporção:

Tipo Classe	Descrição	Matrícula	Percentual
III	renda líquida da agricultura, sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensas.	19.643	60,44%
		33.555	38,14%
		33.556	47,35%
IV	renda líquida de culturas anuais, associadas com pastagens em quatro anos (pecuária leiteiro do tipo médio)	19.643	29,66%
		33.555	37,12%
		33.556	35,10%
VIII	renda líquida de uma eventual exploração piscícola	19.643	9,90%
		33.555	24,74%
		33.556	17,55%

1.2.5.2. Topografia

As terras do imóvel avaliando possuem topografia ondulado.

1.2.5.3. Hidrografia

O imóvel avaliando em função dos recursos hídricos é servido por: Rios Secundários..

1.2.5.4. Clima

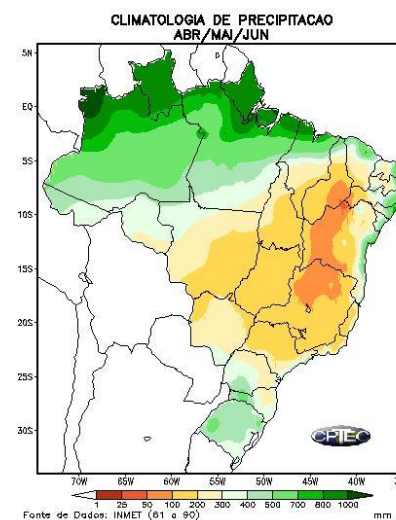
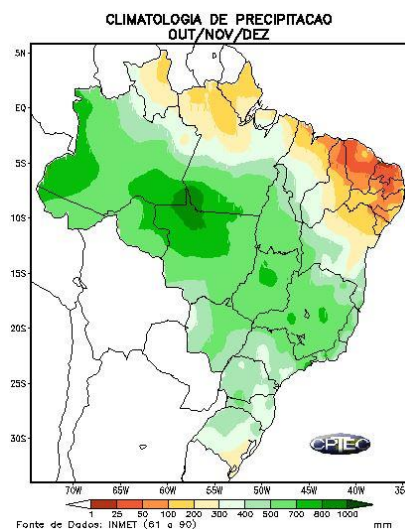
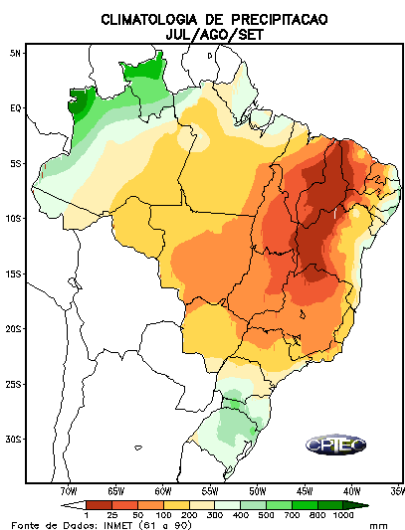
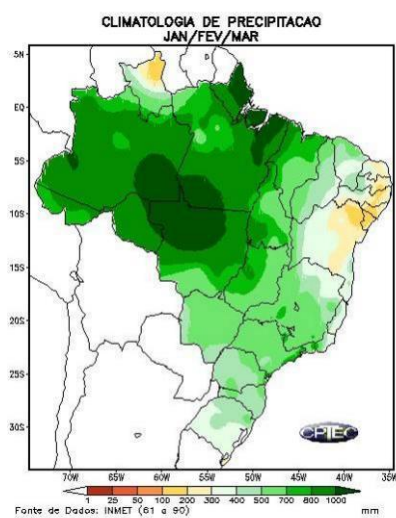
De acordo com a classificação do clima segundo Köppen (2013), o imóvel avaliando está localizado em zona corresponde ao clima Csb - tropical de altitude -Clima temperado húmido com Verão seco e temperado com estação seca de inverno conforme mapa de classificação a seguir:



Perspectiva para o clima da região.

1.2.5.5. Pluviometria

O imóvel avaliando está localizado em região com índice pluviométrico de 1,300 milímetros. Conforme o mapa abaixo pode-se analisar a distribuição pluviométrica conforme a região e época do ano no Brasil. Disponível para consulta no seguinte link: (<http://clima1.cptec.inpe.br/monitoramentobrasil/pt>).



1.2.5.6. Ocupação da fazenda

O imóvel avaliando está atualmente ocupado com aproximadamente 12%, 88%, de sua área respectivamente com Área de Reserva Legal, reflorestamento e vias internas.

1.2.5.7. Caminhos internos

O imóvel avaliando possui caminhos internos em terra batida, em regular estado de conservação.

1.3. Descrição da região

Mogi das Cruzes está localizada a apenas 50 km da capital paulista, o que facilita o acesso a serviços e comércios de grande porte, oferece uma infraestrutura completa, com hospitais, escolas, universidades, shopping centers e outros serviços.

Considerada uma das melhores cidades para se viver entre as maiores do Brasil. O município conta com uma economia diversificada, que reúne uma agricultura forte, uma indústria ampla e um comércio que é polo para a região. O município é considerado parte importante do "Cinturão Verde de São Paulo", sendo responsável pela produção de 560 mil toneladas de hortaliças/ano.

A produção de frutas também se destaca com 31 mil toneladas produzidas por ano. Mogi das Cruzes é responsável por 40% da produção nacional de caqui e a maior produtora do Brasil de nêspersas. Nas flores, a cidade é a maior produtora do país de orquídeas e hortênsias. No setor de cogumelos, a cidade concentra 60% dos produtores de todo o Brasil.

Mogi das Cruzes conta com mais de 2,4 mil produtores rurais e é destaque nacional na produção de caqui, orquídeas, cogumelos, hortaliças e nêspersas. Além disso a região vem ganhando destaque na produção de cogumelos, ovos de codorna, e de frutos que são encontrados na mata atlântica com o cambuci.

Durante a diligência para vistoria do imóvel avaliando, foi observado que a região é formada por sítio e fazendas de uso diversificado, sendo as áreas das planícies férteis e planas próximas às margens do Rio Tietê são dedicadas a horticultura e as de relevo ondulado ocupadas principalmente com reflorestamento de eucalipto, pastagens nativas e sítios de lazer, com dimensões variadas. Foi observado que as sedes são bem estruturadas.

A região é bem servida por estradas locais, muitas delas asfaltadas, e com a presença de diversos distritos desenvolvidos com comércio, escolas e serviços públicos.

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a região de Mogi das Cruzes – SP tem a predominância de solos classificados como Argiloso Vermelho-amarelo Distrófico PVAd39.

A vegetação predominante na região é a de Mata Atlântica, caracterizada por árvores porte médio a alto, de caules mais eretos e espaçadas uma das outras, com espaçamento entre as mesmas ocupado por plantas arbustivas de médio, cipós, porte ou herbáceas.

1.3.1. Características da região

Município: Mogi das Cruzes

Estado: São Paulo

Tipo de Estrada de acesso direto: Em Terra Batida

Distância da Rodovia: 0,20 km

Distância da cidade: 13,00 km

Uso Predominante: Rural

Densidade de Ocupação: Baixa

Padrão Econômico: Médio

Área Sujeita a Enchentes: Não

Transportes Coletivos: Ônibus.

Melhoramentos Públicos: Água, Energia Elétrica, Asfalto, Transporte Coletivo, Telefone, Iluminação Pública.

Nível de Escoamento: Bom

1.4. Mapa de localização aproximada do avaliando



1.5. Roteiro de acesso

Partindo de Mogi das Cruzes sentido Casa Grande pela Rodovia Professor Alfredo Rolin de Moura, seguir por 14,6 quilômetros até as terras da Matrícula 33556 na margem esquerda do Córrego Capixinga. Distante 20 metros da margem existe uma estrada de terra interna desta Matrícula. Seguir pela estrada interna por 160 metros até adentrar as terras da Matrícula 19643. Seguindo por mais cerca de 780 metros encontra-se as terras da Matrícula 33555, que também faz frente para a Estrada do Capixinga, alcançada seguindo por mais cerca de 500 metros pela estrada interna. Neste ponto existe a entrada principal das terras da Matrícula 19643. Tomando à esquerda, seguimos pela Estrada do Capixinga em direção à Rodovia Professor Alfredo Rolin de Moura, atingindo a divisa com as terras da Matrícula 33555, também à esquerda, seguindo assim até sua divisa nordeste, após percorrer cerca de 600 metros. Seguindo por mais 130 metros encontramos a divisa da Matrícula 33556 sempre à esquerda e após cerca de 270 metros atingimos novamente a Rodovia Professor Alfredo Rolin de Moura, num ponto distante cerca de 70 metros do início desta descrição.

1.6. Situação de mercado

Consta que de modo geral, o mercado imobiliário em Mogi das Cruzes está em um bom momento, com alta demanda e preços em valorização. Essa alta demanda é impulsionada por diversos fatores, incluindo a localização privilegiada da cidade, sua infraestrutura completa e sua proximidade com a capital paulista. Essa tendência deve continuar nos próximos meses.

Dada a diversidade de usos e vocações, a boa distribuição de distritos bem equipados e as vantagens citadas que Mogi das Cruzes oferece, o mercado imobiliário para terras rurais parece movimentar bem, de acordo com corretores locais.

O imóvel em foco é constituído por três matrículas distintas, sendo uma de baixo aproveitamento com frente para o asfalto, uma segunda de alto aproveitamento com ampla frente para uma via de terra local e próxima ao asfalto, e uma terceira matrícula fazendo fundos para as duas primeiras, com acesso pela mesma via primária mencionada, com bom aproveitamento.

Toda tem suas áreas aproveitáveis ocupadas por reflorestamento de eucalipto, em diferentes fases de crescimento. A topografia predominante é em active, com o trecho central sendo plano e alto.

Pela combinação de fatores como os acessos, vocação, tamanho, topografia e aproveitamento, a venda conjunta pode ser a melhor opção, já que áreas maiores são mais raras nessa região, já bastante parcelada em sítios e chácaras de veraneio.

Existe uma ampla variedade de ofertas de terras para diversas vocações no entorno do município, sendo menor a oferta de terras maiores.

Diagnóstico	Situação
Nível de Oferta	Média
Nível de Demanda	Baixa/Média
Absorção	Baixa/Média
Desempenho do Mercado Atual	Equilibrado

1.7. Resumo da Avaliação

Resumo de Valores dos Bens imóveis da Avaliação
Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Resumo de Valores	
Valor do Terreno	R\$ 14.270.000,00
Valor das Construções e Benfeitorias	R\$ 0,00
Valor de Mercado em Uso	R\$ 14.270.000,00
Fator Comercialização	1,00
Valor de Mercado	R\$ 14.270.000,00
Passivo Ambiental*	R\$0,00

* O valor do passivo ambiental quando existente não é descontado do valor de mercado do imóvel; ficando a critério do agente financeiro optar ou não pelo desconto.

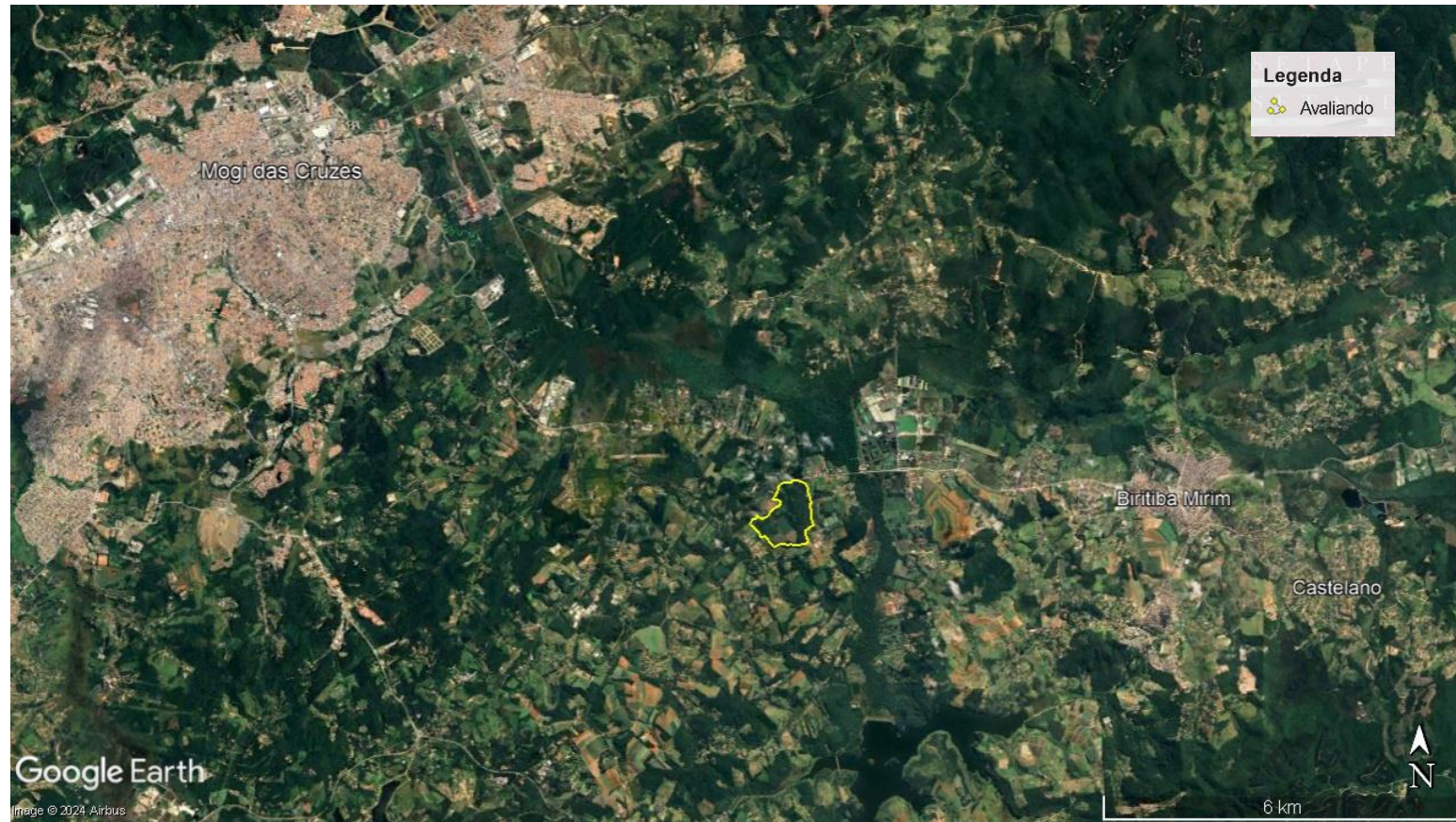
1.8. Relatório de imagens

1.8.1. Próxima



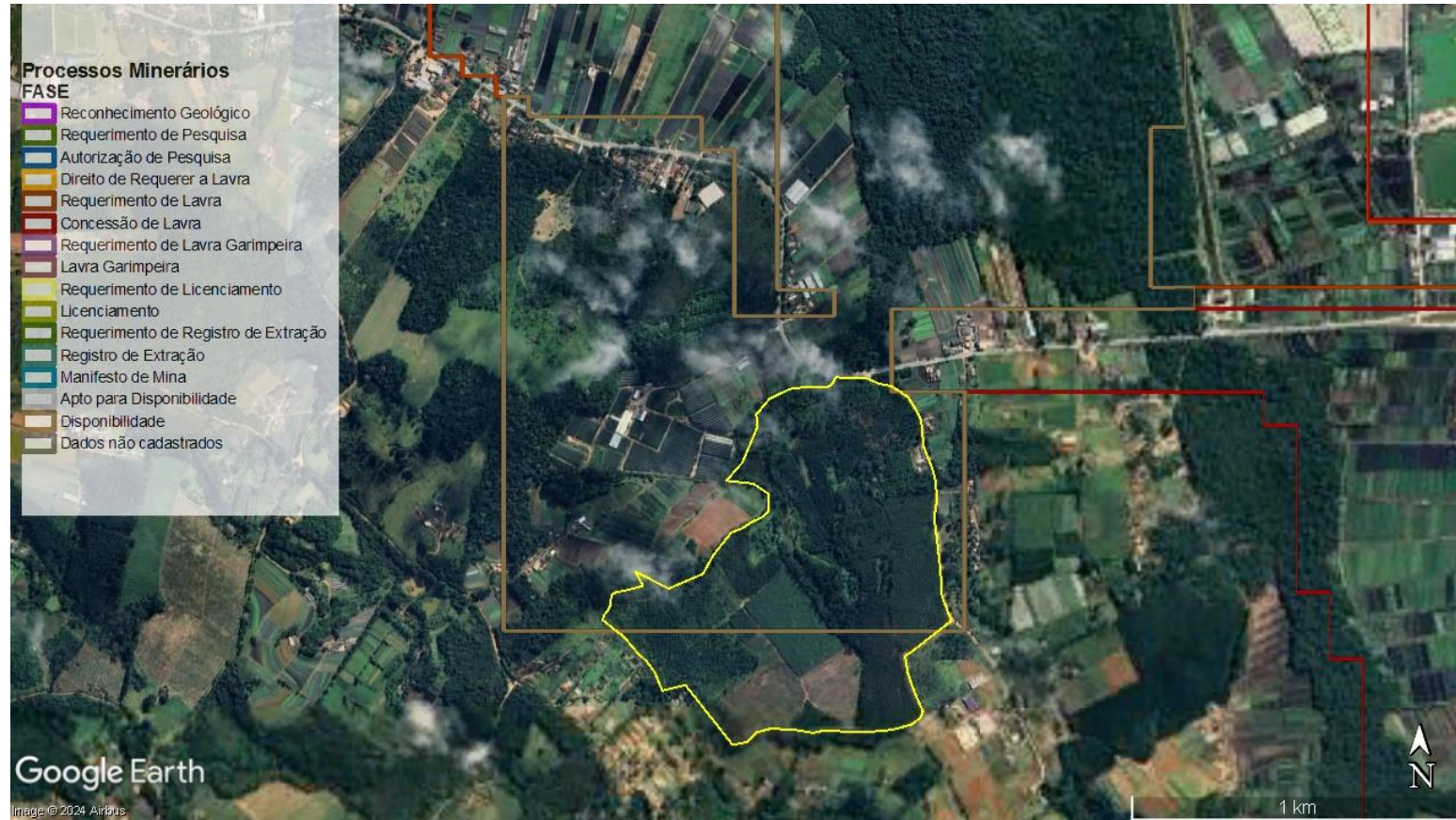
Perímetro conforme mapa fornecido pelo cliente (anexo).

1.8.2. Distante



Perímetro conforme mapa fornecido pelo cliente (anexo).

1.8.3. Processos minerários



Através de consulta pública disponível no seguinte site: (<http://www.anm.gov.br>), foi verificado que no imóvel há presença de processos minerários sob nº 820.706/2011 sendo Areia a substância de interesse.

1.8.4. Pontos de passagem durante a vistoria



MÓDULO 2 – Cálculos

2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

2.1. Considerações

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foi realizada uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 6 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R\$ 212.874,50 /ha, determinado em cálculos apresentados neste módulo.

Cálculo do Valor das Glebas

Número Matrícula	Área (ha)	Valor de Mercado (R\$)
19.643	54,5952	11.621.925,90
33.555	8,0827	1.536.193,20
33.556	5,6977	1.111.853,51
Total		14.269.973,00

Matrícula	Área (ha)	Área Livre (ha)	% Área Livre	Área Mata Nativa / APP (ha)	% Mata Nativa /APP	Fator Homogeneizado	Unitário R\$/ha Paradigma	Fator de ajuste	Valor Unitário Calculado R\$/ha	Valor das terras \$/ha	Valor Total de Mercado R\$
PARADIGMA	54,5952					0,604	212.874,50		-		
19.643	54,5952	49,1952	90,11%	5,4000	9,89%	0,604	212.874,50	1,000	212.874,50	11.621.925,90	11.621.925,90
33.555	8,0827	6,0827	75,26%	2,0000	24,74%	0,540	212.874,50	0,893	190.058,96	1.536.193,20	1.536.193,20
33.556	5,6977	4,6977	82,45%	1,0000	17,55%	0,554	212.874,50	0,917	195.142,23	1.111.853,51	1.111.853,51
Total									598.075,70	14.269.972,61	14.269.972,61

Para determinação do valor das glebas foi utilizada a Matrícula 19.643 como Paradigma, e através do ajuste dos fatores índice agrônômico e recursos hídricos foram determinados os valores unitários das demais matrículas, conforme indicado abaixo.

2.2. Homogeneização da Matrícula Paradigma

Planilha de Homogeneização de Fatores							
N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/ha)	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R\$/ha)	Localização	Indice Agro	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R\$/ha)
87590.0	182.142,86	0,90	163.928,57	1,14	1,17	1,34	220.039,52
87591.0	295.159,39	0,80	236.127,51	0,89	1,19	1,06	249.423,62
87592.0	235.294,12	0,80	188.235,30	0,89	1,43	1,27	238.695,34
87594.0	235.849,06	0,80	188.679,25	1,00	1,22	1,22	230.093,21
87595.0	109.375,00	0,95	103.906,25	1,33	1,23	1,64	170.671,21
87597.0	121.052,63	0,90	108.947,37	1,33	1,16	1,55	168.324,12

Dados Calculados após a Homogeneização	
Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)	
Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	R\$ 149.012,15 /ha
Média Aritmética	R\$ 212.874,50 /ha
Limite Superior	R\$ 276.736,85 /ha
Média Saneada	R\$ 212.874,50 /ha

Área Total do Terreno: 54,5952 ha
Valor Total do Terreno: R\$ 11.621.926,00

2.3. Elementos coletados

B - Comparativo 87590.0

Endereço:	Estr. Fazenda do Banco, 1081				
Bairro:	Sabaúna				
Cidade:	Mogi das Cruzes				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	84,00 ha	Ind. Agron:	0,5150	Topografia:	ondulado
Rec. Hidr:	Normal	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 16.800.000,00
VI.Terreno:	R\$ 182.142,86/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	jun/2024
Área RL:	12,50 ha	Área PP:	0,00 ha	Cl.Terras:	III 20% VI 15% VIII 15% IV 50%
Informante:	Kussano Imóveis - Sra. Pamela - Tel. (11) 4799-3068				
Benf/Cultura:	Galpões e casas em mau estado de conservação				
Obs.:					

C - Comparativo 87591.0

Endereço:	Estrada de Santa Catarina e R. Antônio alabarce Lopes, s/nr.				
Bairro:	Botujuru				
Cidade:	Mogi das Cruzes				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	50,82 ha	Ind. Agron:	0,5090	Topografia:	ondulado
Rec. Hidr:	Normal	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 15.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 295.159,39/ha	Situação:	Oferta - 0.8	Data:	jun/2024
Área RL:	9,00 ha	Área PP:	0,00 ha	Cl.Terras:	VIII 18% III 60% IV 22%
Informante:	M 8 Imóveis - Sr. Mário - Tel. (11) 9618-82626				
Benf/Cultura:					
Obs.:					

D - Comparativo 87592.0

Endereço:	Estrada Antonio Castilho Gualda, Km 4				
Bairro:	Subaúna				
Cidade:	Mogi das Cruzes				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	5,10 ha	Ind. Agron:	0,4240	Topografia:	ondulado
Rec. Hidr:	Normal	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 1.200.000,00
VI.Terreno:	R\$ 235.294,12/ha	Situação:	Oferta - 0.8	Data:	jun/2024
Área RL:	0,30 ha	Área PP:	0,00 ha	Cl.Terras:	III 15% IV 60% VI 19% VIII 6%
Informante:	EDK Imóveis - Sra. Roberta - Tel. (12) 3426-1098				
Benf/Cultura:					
Obs.:					

E - Comparativo 87594.0

Endereço:	Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura , 2307				
Bairro:	Cocuera				
Cidade:	Mogi das Cruzes				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	10,60 ha	Ind. Agron:	0,4960	Topografia:	plana
Rec. Hidr:	Normal	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 2.500.000,00
VI.Terreno:	R\$ 235.849,06/ha	Situação:	Oferta - 0.8	Data:	jun/2024
Área RL:	6,30 ha	Área PP:	0,00 ha	Cl.Terras:	I 37% VIII 63%
Informante:	EDK Imóveis - Sra. Pamela - Tel. (11) 4799-3068				
Benf/Cultura:					
Obs.:					

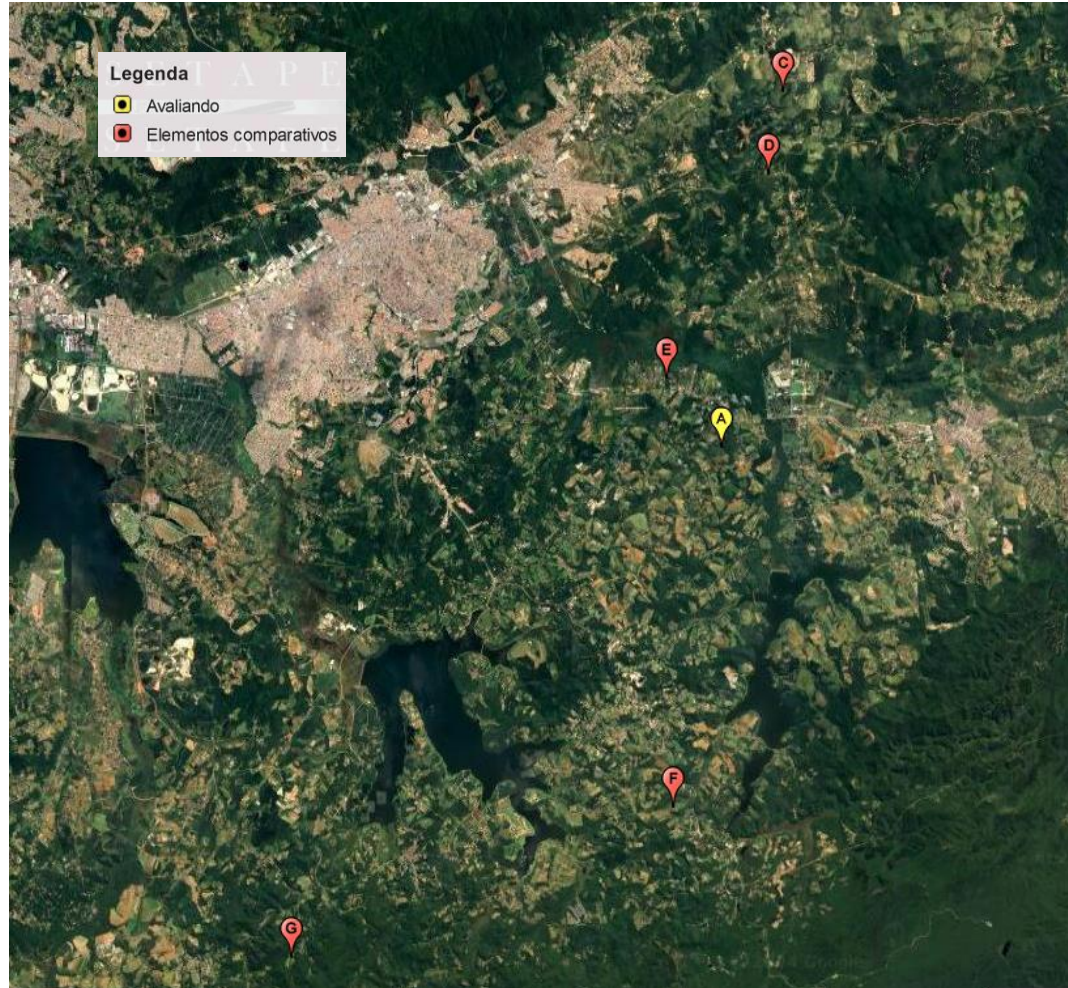
F - Comparativo 87595.0

Endereço:	Rod. Dom Paulo Rolin Loureiro, Km 66,5				
Bairro:	Biritiba-Ussu				
Cidade:	Mogi das Cruzes				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	64,00 ha	Ind. Agron:	0,4910	Topografia:	suave ondulado
Rec. Hidr:	Bom	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 8.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 109.375,00/ha	Situação:	Oferta - 0.95	Data:	jun/2024
Área RL:	22,00 ha	Área PP:	0,00 ha	Cl.Terras:	VIII 34% III 30% IV 36%
Informante:	Junior Maximo - Sr. Junior - Tel. (11) 93394-3154				
Benf/Cultura:					
Obs.:					

G - Comparativo 87597.0

Endereço:	Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves, km 62				
Bairro:	Barroso				
Cidade:	Mogi das Cruzes				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	19,00 ha	Ind. Agron:	0,5220	Topografia:	suave ondulado
Rec. Hidr:	Muito Bom	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 2.900.000,00
VI.Terreno:	R\$ 121.052,63/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	jun/2024
Área RL:	5,90 ha	Área PP:	0,00 ha	Cl.Terras:	III 69% VIII 31%
Informante:	EDK Imóveis - Sra. Roberta - Tel. (12) 3426-1098				
Benf/Cultura:	Casa sede , piscina e galpões				
Obs.:					

2.4. Mapa de localização do imóvel avaliando e elementos coletados



2.5. Tratamento estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

- ***M*** = média aritmética
- ***q*** = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

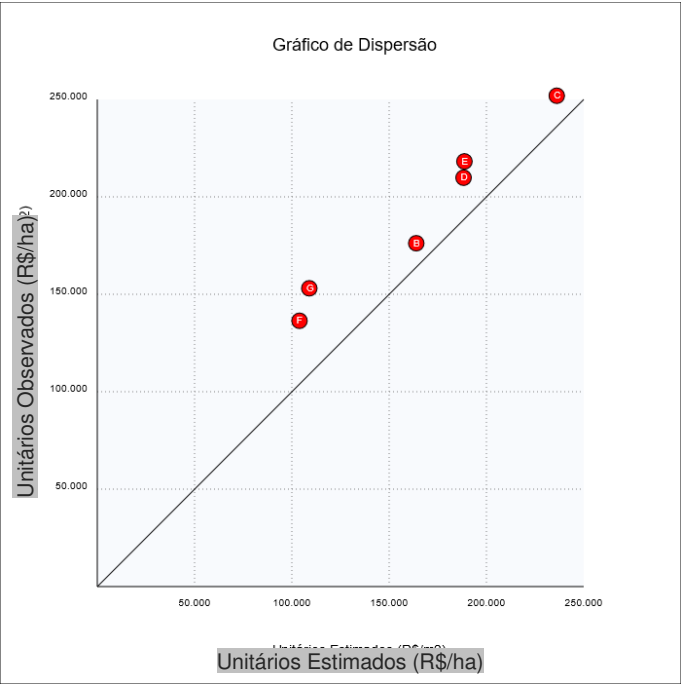
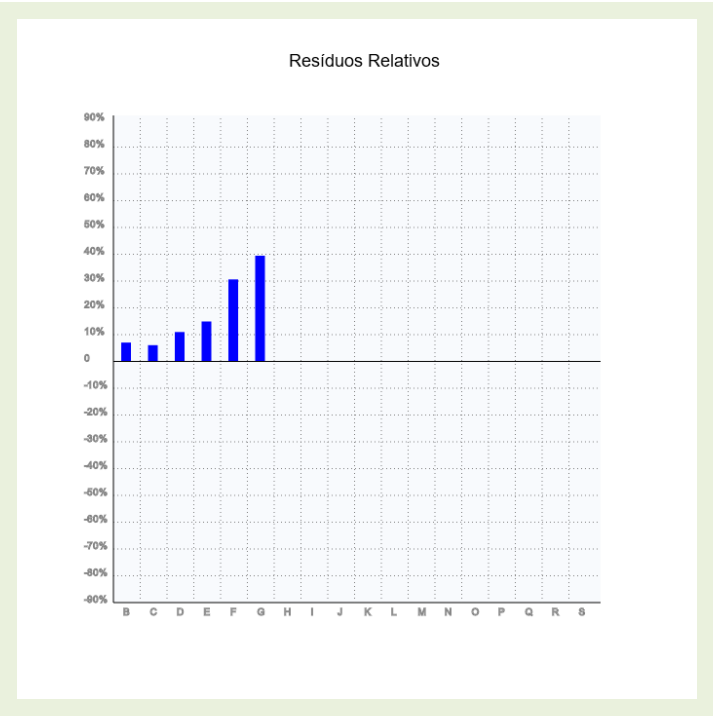
$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

A seguir apresentamos o cálculo do tratamento estatístico com seus respectivos resultados e finais:

Dados do Tratamento Estatístico do Terreno

Descritivo		
Número de Elementos Coletados:		6
Número de Elementos Saneados:		6
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 212.874,50	
Desvio Padrão:	34.974,93	
Coeficiente de Variação:	16,43%	
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 149.012,15	
Limite Superior (p/ha):	R\$ 276.736,85	
Média Saneada (p/ha):	R\$ 212.874,50	
T. de Student:	1,4760	
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	Valor Unitário	Percentual de Variação
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 191.799,50	-9,90 %
Limite Superior (p/ha):	R\$ 233.949,50	9,90%
Valor do Terreno		Valor
Área do Terreno:		54,5952 ha
Unitário Saneado (p/ha):		R\$ 212.874,50
Valor do Terreno:		R\$ 11.621.926,00
Intervalo de Confiabilidade do Valor do Terreno		Valor
Limite Inferior:		R\$ 10.471.332,24
Limite Superior:		R\$ 12.772.519,94

2.6. Gráfico de Análise de Resíduos e de Valores Observados *Versus* Valores Estimados



2.7. Análise de passivo ambiental

Na homogeneização utilizamos elementos comparativos considerando o aproveitamento real físico, não sendo possível a análise da existência ou não de passivo ambiental. Por este motivo cabe ao interessado descontar ou não o valor do passivo apurado no valor de mercado do imóvel.

2.7.1. Cálculo do passivo ambiental – RL (reserva legal) e APP (áreas de preservação permanente)

Na análise dos fatores relevantes de mercado de acordo com a NBR-14653-3 foi ponderado área de Reserva Legal e Área de Preservação Permanente existente em vegetação remanescente. Conforme tabelas abaixo é possível verificar o percentual exigido.

Exigências quanto a Áreas de Preservação Permanente Lei nº 12.651:

	Local	APP necessária
As margens dos rios ou de qualquer curso d'água intermitente, ou perene (exclui-se efêmeros)	Largura do Rio Até 10 m	30 m de cada lado
	LR de 10 a 50 m	50 m de cada lado
	LR de 50 a 200 m	100 m de cada lado
	LR de 200 a 500 m	200 m de cada lado
	LR de acima de 600 m	500 m de cada lado
Lagos e lagoas naturais	Superfície ≤20 ha	50 m de cada lado
	Superfície >20 ha	100 m de cada lado
Ao redor de nascentes, veredas e olhos d'água		50 m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área
Restingas e manguezais		Toda a área
Altitudes ≥ 1.800 m		Toda a área
Represamentos/barramentos de cursos d'água		Conforme licenciamento

Exigências quanto à Reserva Legal Lei nº 12.651:

Região	Bioma	Percentual de Reserva Legal
Amazônia Legal	Cerrado*	35%
	Floresta Tropical*	80%
Piauí	Cerrado**	30% (20% legislação Federal + 10% Normativa estadual)
Outras Regiões	Caatinga, Cerrado, Pampa, Pantanal e Mata Atlântica	20%

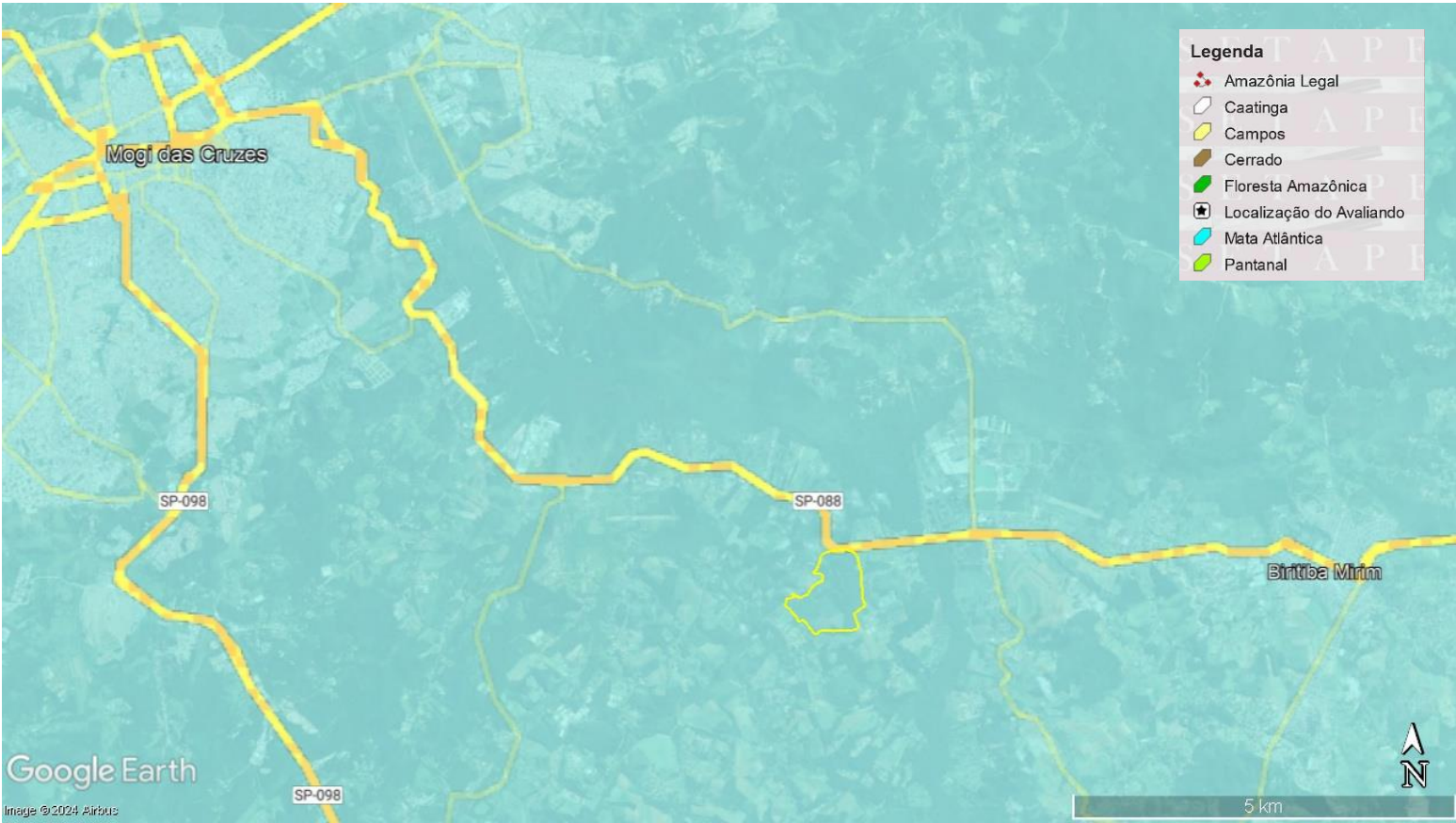
*Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas nos registros do imóvel com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

Para o cálculo do passivo ambiental foram seguidos os seguintes passos: 1º) Definição do Bioma que o avaliando está inserido; 2º) verificação das averbações de termos de preservação existentes nos documentos do imóvel; 3º) Definição do percentual de reserva legal a ser considerado; 4º) Enquadramento, caracterização e definição de plano.

Pass. Ambiental = [(%RL considerada) – (% vegetação existente + déficit de APP)] x Custo de recuperação em cada caso

A metodologia empregada para o cálculo do passivo ambiental foi adaptada pela Setape do trabalho de: Estimativa De Custos Para Recuperação Da Vegetação Em Áreas De Preservação Permanente E Reserva Legal No Estado De Santa Catarina; apresentado por Freitas Deprá; G. et al, no XV Congresso Brasileiro de Engenharia Avaliações e Perícias do IBAPE/SP/2009. Para levantamento dos valores foram considerados custos médios de insumos (inseticidas e fertilizante) obtidos no site da Conab e custos médios cotados para mudas, mão de obra e hora máquina.

2.7.2. Mapa de bioma onde o avaliando está inserido



2.7.3. Enquadramento, caracterização e definição de caso a ser adotado para cálculo do passivo

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	VEGETAÇÃO NATIVA PRÓXIMA	TIPO DE RESTRIÇÃO	DECLIVIDADE	ESPAÇAMENTO	CASO	SISTEMA DE REFLORESTAMENTO
A - Vegetação herbácea (predominante) com banco de sementes inexistentes	Ausente	I. APP	> 25°	2 x 2 m (2.500 mudas/ha)	1	Implantação de pioneiras, secundárias e climáticas
			< 25°	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	2	
		II. Reserva Legal	Indiferente	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	3	
	Presente	I. APP	> 25°	2 x 2 m (2.500 mudas/ha)	4	Implantação de pioneiras e secundárias iniciais
			< 25°	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	5	
		II. Reserva Legal	Indiferente	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	6	
B - Vegetação herbácea (predominante) com banco de sementes com espécies pioneiras em suficiência	Ausente ou Presente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	4 x 4 m (625 mudas/ha) espécies secundárias + 4 X 8 m (313 mudas/ha) espécies climáticas	7	Enriquecimento com secundárias e climáticas após ocupação pelas pioneiras do banco de sementes
C - Vegetação arbusto-arbórea com espécies pioneiras e secundárias iniciais (predominantes) - capoeira	Ausente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	4 X 8 m (313 mudas/ha) espécies climáticas	8	Enriquecimento com espécies climáticas
	Presente		Indiferente	Regeneração natural	9	Regeneração natural
D - Vegetação florestal pouco perturbada	Ausente ou Presente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	Regeneração natural	10	Regeneração natural
E - Vegetação Nativa em Suficiencia	--	--	--	--	--	--

2.7.4. Custo de recuperação em cada caso

Fase	Etapas dos serviços	Item de custo	Quant. por ha	Custo unitário (R\$)	Caso 1,4 Custo (R\$/ha)	Caso 2,3,5,6 Custo (R\$/ha)	Caso 7 Custo (R\$/ha)	Caso 8 Custo (R\$/ha)	Caso 9,10 Custo (R\$/ha)	
Implantação	Combate a formiga (30 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	160,54	160,54	160,54	160,54	-	
		formicida (kg)	5,0	15,83	79,17	79,17	79,17	79,17	-	
	Limpeza da área manual ou Gradagem/Roçada/Trator	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	-	-	-	-	
		Trator (hm)	1,5	132,43	198,65	198,65	-	-	-	
	Coveamento	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	160,54	-	
			16,0	20,07	—	321,08	-	-	-	
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-	
	Adubação de base	fertilizante 4-14-8 (kg)	31,3	4,28	—	-	-	133,91	-	
			93,8	4,28	—	-	401,29	-	-	
			166,7	4,28	—	713,17	-	-	-	
			250,0	4,28	1.069,54	-	-	-	-	
	Operações conjuntas Plantio/distribuição de mudas e fertilizante	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	160,54	-	
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-	
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-	
		mudas (un)(0,5 m)	313,0	3,00	-	-	-	939,00	-	
			mudas (un)(0,2-0,3m)	938,0	1,50	-	-	1.407,00	-	-
			mudas (un)(0,2-0,3m)	1.667,0	1,50	-	2.500,50	-	-	-
			mudas (un.)(0,2-0,3m)	2.500,0	1,50	3.750,00	-	-	-	-
		mão de obra (hh)	6,0	20,07	-	-	120,41	-	-	
			8,0	20,07	160,54	160,54	-	-	-	
			Replântio (15 / 45 dias) 15%	mudas (un.)	140,7	1,50	-	-	211,05	-
	250,1	1,50			-	375,08	-	-	-	
375,0	1,50	562,50			-	-	-	-		
Manutenção 1º ano	Coroamento (60 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	-	-	
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-	
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-	
	Combate a formiga (60 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	160,54	160,54	160,54	-	-	
			formicida (kg)	5,0	15,83	79,17	79,17	79,17	-	-
			24,0	20,07	-	321,08	-	-	-	
Coroamento (6 meses)	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	321,08	-	-	-		
Manutenção 2º ano	Coroamento (12 meses)	mão de obra (hh)	24,0	20,07	481,62	-	-	-	-	
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-	
	Coroamento (18 meses)	mão de obra (hh)	24,0	20,07	481,62	-	-	-	-	
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-	
Total:					9.110,00	6.350,00	3.100,00	1.630,00	Reg. Natural	

2.7.5. Definição da situação ambiental do avaliando

1º) CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA
Área com vegetação remanescente em suficiência
2º) PROXIMIDADE DO AVALIANDO COM VEGETAÇÃO NATIVA
Ausente
3º) TIPO DE RESTRIÇÃO
Reserva Legal
4º) DECLIVIDADE DO TERRENO
>25°

MÓDULO 3 – Metodologias

3. Metodologia

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Parte 3, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores das terras, optamos pela adoção do “Método Evolutivo”.

3.1. Terreno

3.1.1. Tratamento de dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-3, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na análise do avaliador que se valeu na escala de valores que variou de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A nota para o Avaliando foi de 8.

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram analisados de acordo com a sua topografia, comparando-os com o terreno avaliando, tomando-se como base o seguinte:

Situação	Fator
Plano	1,00
Suave Ondulado	0,90
Ondulado	0,80
Forte Ondulado	0,60
Acidentado	0,40

FATOR ÍNDICE AGRONÔMICO: O engenheiro agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma (1984), baseando-se nos estudos de Mendes Sobrinho, montou uma nova tabela, relacionado às Classes de Capacidade de Uso com a situação da propriedade, resultando disto coeficientes para cada tipo de solo e situação.

A estes coeficientes podemos também denominá-los índices agronômicos, ou ainda notas agronômicas.

Com isto, após determinado o valor de uma classe e situação de solo, por meio de uma simples multiplicação pode - se encontrar os valores das demais categorias de solos.

Para obtenção dos índices agronômicos tomaremos como base a tabela com dupla entrada, obtida pela junção do Fator Classe de Solo (Tabela indicada no decorre do presente Laudo) e Condições do acesso e circulação, tabela esta que será apresentada a seguir:

Condições de acesso e circulação:

Situação	Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel)	Importância das distâncias aos centros de referência	Condições de tráfego durante o ano	Escala de Valor (%)
Asfalto	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	Permanente	100
Vicinal I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
Vicinal II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
Vicinal III	Estradas de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Vicinal IV	Estradas de chão com porteiras nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Vicinal V	Estradas de chão com porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação (acesso) adaptado de Kozma (1985), conforme tabela a seguir:

Tabela de Classe de terras:

Situação	Classes							
	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Asfalto 100%	1,00	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Vicinal I 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Vicinal II 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Vicinal III 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Vicinal IV 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Vicinal V 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

FATOR CLASSE DO SOLO: Para a avaliação das terras utilizou-se a Tabela de Kozma (Classes de capacidade de uso das terras) e seu valor relativo em gerar renda.

Essa classificação divide as terras em 3 categorias diferentes, abrangendo 8 classes de capacidade de uso:

- 1. Terras próprias para qualquer cultura, designadas por I, II e III;
- 2. Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas em geral, para pastagens e florestas. Classes IV, V, VI e VII.
- 3. Terras impróprias para explorações agrícolas econômicas, servindo somente para caça, pesca e recreação. Enquadra-se na classe VIII.

Na realização desta classificação, considera – se a somatória das seguintes variáveis:

- a) Controle da erosão;
- b) Facilidade para operação mecânica (mecanização);
- c) Necessidade de adubação (fertilidade) perene;
- d) Problemas climatológicos;
- e) Topografia (declividade);
- f) Drenagem;
- g) Aridez (escassez de água na região);
- h) Retenção da umidade do solo;
- i) Outros.

Características de Cada Classe de Solos

CLASSE I – Nos solos de classe I, pode – se cultivar: culturas anuais, perenes, pastagens, florestas etc. Seriam os solos ideais para as explorações agrícolas econômicas. Para que o solo seja de Classe I, é necessário que satisfaça os seguintes requisitos:

- a) Seja própria para o cultivo, não tendo pedras, afloramento de rochas, lençol d'água permanente elevado, ou qualquer outro fator que seja prejudique o uso de máquinas.
- b) Não necessite de práticas de controle da erosão.
- c) Seja capaz de suprir a umidade suficiente às plantas, e contenha elementos nutritivos para manutenção das condições físicas, químicas e biológicas do solo, que favorecem a boa produção das culturas usuais.

As práticas de manutenção, inclusive rotação de culturas e uso de fertilizantes, podem suprir as limitações desse tipo de solo.

CLASSE II – São solos requerem uma ou mais práticas de conservação, para induzir a elevadas produções. Para pertencer à classe II, é necessário que a o solo preencha os seguintes requisitos:

- a) Declividade suave;
- b) Pouca erosão;
- c) Profundidade menor do que a do solo ideal;
- d) Ligeira salinidade;
- e) Pequeno risco de inundação ocasional;
- f) Drenagem simples se houver necessidade;
- g) Pequenos problemas climatológicos.

Estas terras necessitam de rotação de culturas com pastagem e leguminosas, culturas em fixas, adubos e corretivos.

CLASSE III – Os Solos da Classe III apresentam severas limitações na seleção de plantas ou requerem práticas especiais de conservação. Pertencem a esta classe, os solos que preenchem os requisitos abaixo:

- a) Declives moderados;
- b) Fáceis de serem erodidos;
- c) Inundações mais frequentes;
- d) De média para baixa produtividade;
- e) Salinidade moderada;
- f) Limitações de ordem climatológica.

Nesses Solos, aparecem pedras e sulcos de erosão, terraceamentos, cordões em contornos, remoção de pedras, drenagem artificial e irrigação para aumentar a produtividade.

CLASSE IV – São Solos que requerem cuidadoso manejo de conservação e são severamente limitados com relação ao tipo de cultura. Podem ser usadas para culturas anuais (não mecanizadas), pastagens e reflorestamento. Apresentam uma ou mais das características abaixo:

- a) Declive acentuado;
- b) Grande suscetibilidade a erosão;
- c) Grandes efeitos de erosões antigas;
- d) Solos pouco profundos;
- e) Baixa capacidade de reter umidade;
- f) Inundações frequentes;
- g) Grande salinidade;
- h) Baixa produtividade;
- i) Efeitos moderados adversos ao clima.

São terras boas para culturas permanentes que oferecem boa cobertura do solo.

CLASSE V – Solos que não apresentam problemas de erosão, estando, porém, limitando seu uso para pastagens, florestas ou vida silvestre. São quase planas, mostrando o afloramento de rochas. São terras de classe V:

- a) As localizadas em terrenos baixos e sujeitas a inundações frequentes;
- b) As que embora planas, apresentam afloramento de rochas;
- c) As que, em virtude da topografia, não permitem uma drenagem adequada, embora se possam cultivar certas forrageiras e árvores.

CLASSE VI – Solos que podem ser utilizados para culturas permanentes (pomares etc.), pastagens ou florestas, ou vida silvestre, com restrições moderadas no seu uso. Requerem certas medidas do melhoramento de pastagens, semeadura, calagem, adubação e controle de água, seja por drenagem ou sulcos em contorno. As terras desta classe apresentam limitações permanentes que não podem ser corrigidas, como:

- a) Declividade muito forte;
- b) São muito sujeitas à erosão;
- c) Sofrem efeitos severos de erosões;
- d) Pedregosidade;
- e) Pouca profundidade da zona radicular;
- f) Inundações frequentes;
- g) Salinidade alta;
- h) Fatores climáticos severos.

Mesmo que a pluviosidade seja boa para as culturas, a forte declividade e o solo pouco profundo impedem que elas sejam cultivadas. Portanto, a correção deste tipo de solo fica impossibilitada.

CLASSE VII – Estes solos não podem ser cultivados, servindo apenas para pastagens e florestas. Podem apresentar ter as seguintes características:

- a) Declividade fortemente acentuada;
- b) São sujeitos a erosões severas;
- c) Solos rasos;
- d) Pedregosidade;
- e) Solos inundáveis;
- f) Baixa capacidade de retenção de umidade;
- g) Clima desfavorável.

CLASSE VIII – Não permitem qualquer tipo de cultura ou florestas que possam ser aproveitadas de forma econômica. São usados para turismo, apicultura, açudes ou recreação, apresentando – se muito declivosos, acidentados e erodidos.

Classes de capacidade de uso dos solos, adaptado (Kozma, 1974; Mendes Sobrinho, 1973):

Classes de capacidade de uso do solo	CRITÉRIO	Escala de valor (%)
Classe I	Terras intensamente cultivadas e sem problemas aparentes de conservação do solo.	100%
Classe II	Terras passíveis de serem cultivadas intensivamente, mas com problemas simples de conservação do solo e da água.	95%
Classe III	Terras com pequenas limitações que reduzem as possibilidades de escolhas de cultivos e/ou necessitam de práticas complexas de conservação do solo e da água.	75%
Classe IV	Terras com limitações severas para cultivos intensivos, as quais só podem ser cultivadas ocasionalmente ou em extensão limitada	55%
Classe V	Terras com pequenos riscos de erosão, mas com outras limitações praticamente impossíveis de serem removidas, uso restrito para áreas de pastagens, reflorestamento ou preservação da flora e fauna.	50%
Classe VI	Terras com limitações severas, quanto ao risco de erosão, impróprias geralmente para cultivos e limitadas ao uso como áreas de pastagem ou reflorestamento.	40%
Classe VII	Terras com limitações muito severas, impróprias para cultivos e uso limitado a áreas de pastagens e/ou reflorestamento.	30%
Classe VIII	Terras impróprias para cultivos, pastagens ou reflorestamentos, as quais poderão ser utilizadas apenas para a preservação da flora e fauna.	20%

3.2. Construções e benfeitorias

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de São Paulo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias, bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

3.2.1. Definição do valor de mercado

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 1,00.

MÓDULO 4 – Enquadramento e especificação da avaliação

4. Enquadramento e especificação da avaliação

4.1. Enquadramento da avaliação

Segundo NBR 14.653, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 3, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 1 NBR:14653-3:2019 Grau de fundamentação para a avaliação de benfeitorias

Item	Descrição	Pontos	Grau de fundamentação - Atributo	Valor	Enquadramento global
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	0	Não consta	0,00	0,0
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	2	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada	R\$ 0,00	2,0
Total de Pontos					2,0
Grau de fundamentação atingido					II

Tabela 4 NBR:14653-3:2019 Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Pontos	Grau de fundamentação - Atributo
1	Caracterização do bem avaliando	2	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	2	≥6
3	Apresentação dos dados	2	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	2	
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	2	
Total de Pontos		9	
Grau de fundamentação atingido			I

*No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um menor número de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea. Os itens 2,4 e 5 devem atender a condição mínima para o Grau II e III, para enquadramento nos mesmos.

Tabela 9 NBR:14653-3:2019 Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Pontos	Grau de fundamentação - Atributo
1	Estimativa do valor da terra nua	1	Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo
2	Avaliação das benfeitorias	2	Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias
Total de Pontos**		3	
Grau de fundamentação atingido			I

**Quando a “terra nua” ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15% do valor total do imóvel, podem ser adotados dois pontos para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação.

Tabela 6 da NBR 14563-2:2019 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Nota: Observar subseção 9.1			
Intervalo de Confiabilidade	19,80%		
Grau de precisão atingido	Grau III		

4.2. Especificação da avaliação

O presente trabalho é classificado como “Laudo Enquadrado no Grau I” quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e “Grau III” quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 19,80% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-3:2019.

A partir das tabelas retro apresentadas, pode-se verificar que o laudo de avaliação cumpriu a pontuação mínima para enquadramento no Grau II de fundamentação para as benfeitorias, e para a avaliação das terras ele atinge o “Grau I de fundamentação” para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para as terras com auxílio da Nota Agronômica.

Conforme tabela 10 e Item 9.2.5 da NBR 14653-3:2019, considerando que o método empregado para o imóvel foi o “Método Evolutivo” o presente trabalho ficou enquadrado no “Grau I de Fundamentação”.

ANEXO I – Fotos



Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura nas proximidades do imóvel



Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura com Matricula 33556 à direita



Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura com Matricula 33556 à esquerda



Área de preservação junto à Rod. Prof. Alfredo Rolim de Moura, Matricula 33556



Acesso à Matrícula 33556 pela Rod. Prof. Alfredo Rolim de Moura



Estrada interna da Matrícula 33556



Estrada interna da Matrícula 33556



Vista da Rod. Prof. Alfredo Rolim de Moura, com Estrada do Capixinga à direita



Vista frontal da Matrícula 33556 junto ao início da Estrada do Capixinga



Vista da Estrada do Capixinga com a Matrícula 33556 à esquerda



Detalhe da Matrícula 33556 pela Estrada do Capixinga



Vista da Estrada do Capixinga com a Matrícula 33556 à esquerda



Vista da Estrada do Capixinga com a divisa sudeste da Matrícula 33556



Vista da Estrada do Capixinga com a Matrícula 33555 à direita



Vista da Estrada do Capixinga com a Matrícula 33555 à esquerda



Vista da Estrada do Capixinga com a Matrícula 33555 à esquerda



Vista da Estrada do Capixinga com a Matrícula 33555 à direita



Vista parcial interna das terras da Matrícula 33555



Vista parcial interna das terras da Matrícula 33555



Vista parcial interna das terras da Matrícula 33555



Vista da Estrada do Capixinga com a Matrícula 19643 à esquerda



Vista da Estrada do Capixinga com a Matrícula 19643 à direita



Vista da Estrada do Capixinga com a Matrícula 19643 à direita



Vista da Estrada do Capixinga com a Matrícula 19643 à direita



Imóvel ao fundo visto pela Estrada do Capixingui



Matrícula 19643 ao fundo vista pela Estrada do Capixingui



Vista frontal do acesso à Matrícula 19643, pela Estrada do Capixingui



Vista parcial interna das terras da Matrícula 19643



Vista parcial interna das terras da Matrícula 19643



Vista parcial interna das terras da Matrícula 19643



Vista parcial interna das terras da Matrícula 19643



Vista parcial interna das terras da Matrícula 19643



Vista parcial interna das terras da Matrícula 19643



Estrada interna na Matrícula 19643, sentido Matrícula 33556, saída para a Rod. Prof. Alfredo Rolim de Moura

ANEXO II – Documentação Utilizada

MATRÍCULA

33.555

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 12 de Janeiro de 1989

LOCALIZAÇÃO:- Sítio Dona Mariana, Vila Santa Terezinha, distrito e município de Biritiba Mirim.

IMÓVEL:- UM TERRENO denominado Sítio Dona Mariana, no lugar conhecido por Vila Santa Terezinha, perímetro rural do distrito de município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com a área de 80.827,19m², dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia no marco nº 43, cravado junto as terras de Hector Ferrero e Djalma Rodrigues Calderaro, daí segue no rumo de 1º57'SE e distância de 119,00m, até o marco 44, daí deflete à direita e segue no rumo de 8º10'SW e distância de 52,84m, até encontrar o marco 45; daí deflete à direita e segue no rumo 19º27'SW e distância de 266,52m até encontrar outro marco, dividindo até aqui com terras de Djalma Rodrigues Calderaro, daí deflete à esquerda e segue com a distância de 177,94m, até encontrar outro marco, daí deflete à esquerda e segue na distância de 450,00m, até encontrar outro marco, junto a divisa de Hector Ferrero, confrontando até aqui, com remanescente de Elie Zahoul e sua mulher, daí deflete à esquerda e segue numa distância de 217,13m até o marco 43, ponto inicial, confrontando neste último trecho com terras de Hector Ferrero.

PROPRIETÁRIOS:- ELIE ZAHOUL e sua mulher LILIAN ELIE ZAHOUL, brasileiros casados pelo regime da comunhão de bens antes da lei 6.515/77, ele proprietário, RG. 6.101.712-SP, ela do lar, RG. 1.558.019-SP, inscritos no CPF - sob nº 010.129.678-91, domiciliados e residentes em São Paulo-Capital, com escritório na Rua Boa Vista, nº 254, conjunto 1.207.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 8.834, deste Cartório.

MIRAD:- Nº 638.030.007.056-5, área total 68,0ha, Módulo Fiscal 5,0, nºs de Módulos Fiscais 9,52, Fração Miniam de Parcelamento 2,0ha.

O OFICIAL

ROBERTO SANT'ANNA

R.1.-Em 12 de Janeiro de 1.989

Por escritura de 30 de Novembro de 1.988, do 1º Cartório de Notas desta Comarca (Livro nº675-Fls.58/60), os proprietários já qualificados venderam o imóvel matriculado à GRANJA KUNITOMO LTDA., com sede nesta cidade, na Estrada Mogi-Salesópolis, km 12, inscrita no CGC/MF sob nº.47.355.202/0001-49, pelo valor de Cz\$.282.905,20, sendo de Cz\$.295.138,39 o valor venal proporcional. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: (DECIO FERREIRA MACHADO)

- CONTINUA NO VERSO -

MATRÍCULA

33.555

FICHA

01

VERSO

AV.2.-Em 12 de Janeiro de 1.988

Pela escritura mencionada no R.1, desta matrícula se verifica que o imóvel dela objeto passou a denominar-se "GRANJA KUNITOMO". O ESCRIVENTE AUTORIZADO: (DECIO FERREIRA MACHADO)

R.3 / HIPOTECA

Pela Cédula Rural Hipotecária, emitida nesta cidade, aos 21 de dezembro de 1.995, a proprietária GRANJA KUNITOMO LTDA., HIPOTECOU o imóvel em favor do BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., para a garantia da dívida de US\$ 250.000,00 equivalente na data da Cédula a R\$ 242.000,00, aos juros a taxa efetiva de 20,50 % a.a. de 360 dias + variação cambial, com vencimento para 20 de dezembro de 1.996, pagável nesta cidade. REFERÊNCIA: Registro nº 8.318 - Lº 03- Registro Auxiliar. Mogi das Cruzes, 24 de janeiro de 1.996. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

R.4 / HIPOTECA

Pela Cédula Rural Hipotecária nº 3148/0041/96, emitida nesta cidade aos 20 de novembro de 1.996, a proprietária GRANJA KUNITOMO LTDA., HIPOTECOU o imóvel em favor do BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., para a garantia da dívida de US\$ 500.000,00 equivalente na data da Cédula a R\$ 514.800,00 aos juros de taxa efetiva de 16,00 % ao ano + variação cambial, com vencimento para 20 de novembro de 1.997, pagável nesta cidade. REFERÊNCIA: Registro nº 8.450 - Lº 03- Registro Auxiliar. Avaliado em R\$ 860.700,00 (Incluído outros imóveis). Mogi das Cruzes, 26 de Dezembro de 1.996. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

R.5 / HIPOTECA

Pela Cédula Rural Hipotecária nº 3148/34/97, emitida nesta cidade, aos 19 de setembro de 1.997, a proprietária GRANJA KUNITOMO LTDA., HIPOTECOU o imóvel em favor do BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., para a garantia da dívida de US\$ 500.000,00 equivalente na data da Cédula a R\$ 547.000,00, aos juros de taxa efetiva de 14,00 % ao ano + variação cambial, com vencimento para 18 de setembro de 1.998, pagável nesta cidade. REFERÊNCIA: Registro nº 8.658 - Lº 03, Registro Auxiliar. Mogi das Cruzes, 06 de Janeiro de 1.998. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

CONTINUA NA FICHA Nº 02

de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA
33.555

FICHA
02

Mogi das Cruzes, 15 de Outubro de 19 98

R.06/ HIPOTECA

Pela Cédula de Crédito Comercial n.º 63/028/98, emitida nesta cidade, aos 21 de Setembro de 1.998, a proprietária **GRANJA KUNITOMO LTDA**, **HIPOTECOU** o imóvel em favor do **BANCO AMÉRICA DO SUL S/A.**, para a garantia da dívida no valor de R\$ 354.240,00 aos juros de taxa 19,00 % ao ano, fixa, pagáveis em 22.03.99, referente ao período de 21.09.98 a 22.03.99, no vencimento e na liquidação do débito, com vencimento para 22 de março de 1.999, pagável nesta cidade ou em São Paulo. **REFERÊNCIA:** Registro n.º 8.795 - L.º 03, Registro Auxiliar. Mogi das Cruzes, 15 de Outubro de 1.998. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

SUBSTITUTA DO OFICIAL: *Marcia Rachel Sant'Anna Brasil*
MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL

R.07/ HIPOTECA

Pela Cédula de Crédito Comercial n.º 881.819-3, emitida nesta cidade, aos 18 de Junho de 1.999, a proprietária **GRANJA KUNITOMO LTDA**, **HIPOTECOU** o imóvel em favor do **BANCO AMÉRICA DO SUL S/A.**, para a garantia da dívida no valor de R\$ 360.000,00 aos juros de taxa 3,00 % ao mês, com vencimento para 11 de Junho de 2.001, pagável nesta cidade ou em São Paulo. **REFERÊNCIA:** Registro n.º 8.948- L.º 03, Registro Auxiliar. Mogi das Cruzes, 23 de Julho de 1.999. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.08/ CANCELAMENTO

Por instrumento particular passado em São Paulo, aos 26 de Janeiro de 2.001, o **BANCO AMÉRICA DO SUL S.A.**, autorizou o cancelamento do R.03 desta matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.09/ CANCELAMENTO

Conforme instrumento particular mencionado na Av.08, o **BANCO AMÉRICA DO SUL S.A.**, autorizou o cancelamento do R.04 desta matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.10/ CANCELAMENTO

Conforme instrumento particular mencionado na Av.08, o

-CONTINUA NO VERSO-

MATRÍCULA

33.555

FICHA

02

VERSO

BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., autorizou o cancelamento do R.05 desta matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** Gilmara Regina Nobrega Ramos (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.11/ CANCELAMENTO

Conforme instrumento particular mencionado na Av.08, o BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., autorizou o cancelamento do R.06 desta matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** Gilmara Regina Nobrega Ramos (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.12/ CANCELAMENTO

Conforme instrumento particular mencionado na Av.08, o BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., autorizou o cancelamento do R.07 desta matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** Gilmara Regina Nobrega Ramos (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

R.13 / HIPOTECA (CEDULAR)

Pela Cédula de Produto Rural Financeira nº 000352809, emitida nesta cidade, a 29/04/2010, a proprietária, **GRANJA KUNITOMO LTDA.**, com sede nesta cidade, na Estrada Mogi-Salesópolis km. 12, Cocuera, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.355.292/0001-49, representada pelos sócios, **Giichi Kunitomo**, brasileiro, casado, avicultor, portador da CIRG nº 1.799.597-SSP/SP e inscrito no CPF nº 037.128.268-34; e, **Taeko Kunitomo**, brasileira, casada, avicultora, portadora da CIRG nº 4.279.013-SSP/SP e inscrita no CPF nº 027.469.528-66, residentes na Estrada Mogi-Salesópolis Km 12, Cocuera, neste Município, **HIPOTECOU** o imóvel em favor do **BANCO DO BRASIL S.A.** para a garantia da dívida constituída por **TAEKO KUNITOMO**, já qualificado, no valor de R\$98.980,00, com juros mencionados na cédula, com vencimento para 15 de abril de 2011, tudo na forma e demais condições constantes do título Registro nº 10.613 - Lº 03, Registro Auxiliar. (Protocolo nº 177.021 em 23/11/2010). Mogi das Cruzes, 26 de novembro de 2010. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** Gilmara Regina Nobrega Ramos (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.14/ RETIFICAÇÃO (CNPJ/MF)

À vista do comunicado adiante mencionado e do comprovante de inscrição e de situação cadastral no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, emitido via internet, em 30/10/2019, procedo a presente averbação para constar que o número correto do CNPJ/MF da proprietária, **GRANJA KUNITOMO LTDA.**, é 47.355.292/0001-49, e

Continua na ficha 03

MATRÍCULA

33.555

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 22 de setembro de 2021

não como consta no R.01, supra, o que fica expressamente retificado. Mogi das Cruzes, 22 de setembro de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.15/ INDISPONIBILIDADE

À vista do comunicado expedido em 30/11/2020, pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202011.3017.01413530-IA-190, Processo nº 0001129-58.2013.5.02.0372, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **GRANJA KUNITOMO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.355.292/0001-49, por decisão proferida pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região Mogi das Cruzes, 22 de setembro de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Valter Alves de Mello (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.16/ INDISPONIBILIDADE (ORDEN ESPECÍFICA)

À vista do ofício expedido em 30/01/2024, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, extraído dos autos de Recuperação Judicial - Administração judicial - processo nº 0020666-26.2011.8.26.0361, procedo a presente averbação para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos da decisão proferida em 01/12/2023. O presente ato é admitido e praticado nos termos do artigo 2º, §1º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, e nos contornos do item 405.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo. (Protocolo nº 309.524 em 07/02/2024). Mogi das Cruzes, 09 de fevereiro de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: Eduardo Franco Reis (EDUARDO FRANCO REIS).

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,26

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA

33.556

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 12 de Janeiro de 19 89

LOCALIZAÇÃO:- Sítio Dona Mariana, Vila Santa Terezinha, distrito e município de Biritiba Mirim.

IMÓVEL:- UM TERRENO denominado Sítio Dona Mariana, no lugar conhecido por Vila Santa Terezinha, perímetro rural do distrito e município de Biritiba Mirim, desta Comarca, com a área de 56.976,57m², dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia no marco 42, cravado junto as terras de -- Djalma Rodrigues Calderaro e terras de Hector Ferrero, daí segue no rumo- 88º30'SE, na distância de 215,41m, até encontrar outro marco, dividindo - neste trecho com terras de Hector Ferrero, daí deflete a esquerda e segue na distância de 287,38m, até encontrar outro marco, cravado junto a Estrada de Rodagem Mogi das Cruzes, Salesópolis, dividindo neste trecho com remanescente de Elie Zahoul e sua mulher, daí deflete a esquerda e segue - acompanhando a Estrada de Rodagem, no sentido Salesópolis Mogi das Cruzes na distância de 75,00m até encontrar uma ponte junto ao córrego Capixinga daí segue acompanhando o córrego água acima, numa distância de 130,00m - até encontrar o marco D, deste ponto abandona o referido córrego e defletindo a esquerda segue em linha reta, até o marco 41, com o rumo 17º40'SE numa distância de 242,00m, daí defletindo a direita, segue no rumo de 13º 09'SW, numa distância de 42,99m até encontrar o marco nº 42, ponto inicial, confrontando nesta face com Djalma Rodrigues Calderaro.

PROPRIETÁRIOS:- ELIE ZAHOUL e sua mulher LILIAN ELUF ZAHOUL, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens antes da lei 6.515/77, ele proprietário, RG. 6.101.712-SP, ela do lar, RG.1.558.019-SP, inscritos no CPF - sob nº 010.129.678-91, domiciliados e residentes em São Paulo-Capital, - com escritório na Rua Boa Vista, nº 254, conjunto 1.207.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 8.834, do 2º Registro de Imóveis desta Comarca.

MIRAD:- Nº 638.030.007.056-5, área total 68,0, Módulo Fiscal 5,0, nº de - Módulos Fiscais 9,52, Fração Mínima de Parcelamento 2,0ha.

O OFICIAL

ROBERTO SANT'ANNA

R.1.-Em 12 de Janeiro de 1.989

Por escritura de 30 de Novembro de 1.988, do 1º Cartório de Notas desta Comarca(Livro nº675-Fls.58/60), os proprietários já qualificados venderam o imóvel matriculado a GRANJA KUNITOMO LTDA., com sede nesta cidade, na - Estrada Mogi-Salesópolis, km 12, inscrita no CGC/MF sob nº.47.355.202/000

- CONTINUA NO VERSO -

MATRÍCULA

33.556

FICHA

01

VERSO

1-49, pelo valor de Cz\$.199.418,00, sendo de Cz\$.207.838,79 o valor venal proporcional. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: (DECIO FERREIRA MACHADO)

AV.2.-Em 12 de Janeiro de 1.989

Pela escritura mencionada no R.1, desta matrícula se verifica que o imóvel dela objeto passou a denominar-se "GRANJA KUNITOMO". O ESCRIVENTE AUTORIZADO: (DECIO FERREIRA MACHADO)

R.3 / HIPOTECA

Pela Cédula Rural Hipotecária, emitida nesta cidade, aos 21 de dezembro de 1.995, a proprietária GRANJA KUNITOMO LTDA., HIPOTECOU o imóvel em favor do BANCO AMERICA DO SUL S/A., para a garantia da dívida de US\$ 250.000,00 equivalente na data da Cédula a R\$ 242.000,00 aos juros e taxa efetiva de 20,50 % a.a. de 360 dias + variação cambial, com vencimento para 20 de dezembro de 1.996, pagável nesta cidade. REFERÊNCIA: Registro nº 8.318 - Lº 03- Registro Auxiliar. Mogi das Cruzes, 24 de janeiro de 1.996. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

R.4 / HIPOTECA

Pela Cédula Rural Hipotecária nº 2148/0041/96, emitida nesta cidade aos 20 de novembro de 1.996, a proprietária GRANJA KUNITOMO LTDA., HIPOTECOU o imóvel em favor do BANCO AMERICA DO SUL S/A., para a garantia da dívida de US\$ 500.000,00 equivalente na data da Cédula a R\$ 514.800,00 aos juros de taxa efetiva de 16,00 % ao ano + variação cambial, com vencimento para 20 de novembro de 1.997, pagável nesta cidade. REFERÊNCIA: Registro nº 8.450 - Lº 03- Registro Auxiliar. Avaliado em R\$ 860.700,00 (Incluído outros imóveis). Mogi das Cruzes, 26 de Dezembro de 1.996. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

R.5 / HIPOTECA

Pela Cédula Rural Hipotecária nº 2148/34/97, emitida nesta cidade, aos 19 de setembro de 1.997, a proprietária GRANJA KUNITOMO LTDA., HIPOTECOU o imóvel em favor do BANCO AMERICA DO SUL S/A., para a garantia da dívida de US\$ 500.000,00 equivalente na data da Cédula a R\$ 547.000,00, aos juros de taxa efetiva de 14,00 % ao ano + variação cambial, com vencimento para 18 de setembro de 1.998, pagável nesta cidade. REFERÊNCIA: Registro nº 8.658 - Lº 03- Registro Auxiliar. Mogi das Cruzes, 06 de Janeiro de 1.998. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

CONTINUA NA FICHA Nº 02

MATRÍCULA
33.556

FICHA
02

de Mogi das Cruzes

Mogi das Cruzes, 15 de Outubro de 19 98

R.06/ HIPOTECA

Pela Cédula de Crédito Comercial n° 63/028/98, emitida nesta cidade, aos 21 de Setembro de 1.998, a proprietária **GRANJA KUNITOMO LTDA**, **HIPOTECOU** o imóvel em favor do **BANCO AMÉRICA DO SUL S/A.**, para a garantia da dívida no valor de R\$ 354.240,00 aos juros de taxa 19,00 % ao ano, fixa, pagáveis em 22.03.99, referente ao período de 21.09.98 a 22.03.99, no vencimento e na liquidação do débito, com vencimento para 22 de março de 1.999, pagável nesta cidade ou em São Paulo. **REFERÊNCIA:** Registro n° - 8.795 - L° 03, Registro Auxiliar. Mogi das Cruzes, 15 de Outubro de 1.998. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

SUBSTITUTA DO OFICIAL: *Marcia Rachel Sant'Anna Brasil*
MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL

R.07/ HIPOTECA

Pela Cédula de Crédito Comercial n° 881.819-3, emitida nesta cidade, aos 18 de Junho de 1.999, a proprietária **GRANJA KUNITOMO LTDA**, **HIPOTECOU** o imóvel em favor do **BANCO AMÉRICA DO SUL S/A.**, para a garantia da dívida no valor de R\$ 360.000,00 aos juros de taxa 3,00 % ao mês, com vencimento para 11 de Junho de 2.001, pagável nesta cidade ou em São Paulo. **REFERÊNCIA:** Registro n° 8.948- L° 03, Registro Auxiliar. Mogi das Cruzes, 23 de Julho de 1.999. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.08/ CANCELAMENTO

Por instrumento particular passado em São Paulo, aos 26 de Janeiro de 2.001, o **BANCO AMÉRICA DO SUL S.A.**, autorizou o cancelamento do R.03 desta matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.09/ CANCELAMENTO

Conforme instrumento particular mencionado na Av.08, o **BANCO AMÉRICA DO SUL S.A.**, autorizou o cancelamento do R.04 desta matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.10/ CANCELAMENTO

Conforme instrumento particular mencionado na Av.08, o **BANCO AMÉRICA DO SUL S.A.**, autorizou o cancelamento do R.05 desta

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

33.556

FICHA

02

VERSO

matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Meluz Daura* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.11/ CANCELAMENTO

Conforme instrumento particular mencionado na Av.08, o **BANCO AMÉRICA DO SUL S.A.**, autorizou o cancelamento do R.06 desta matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Meluz Daura* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.12/ CANCELAMENTO

Conforme instrumento particular mencionado na Av.08, o **BANCO AMÉRICA DO SUL S.A.**, autorizou o cancelamento do R.07 desta matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Meluz Daura* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.13/ RETIFICAÇÃO (CNPJ/MF)

À vista da certidão de penhora adiante mencionada e do comprovante de inscrição e de situação cadastral no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ, emitido via internet, em 30/10/2019, procedo a presente averbação para constar que o número correto do CNPJ/MF da proprietária, **GRANJA KUNITOMO LTDA.**, é 47.355.292/0001-49, e não como constou no R.01, supra, o que fica expressamente retificado. (Protocolo nº 269.524 em 14/02/2020). Mogi das Cruzes, 04 de março de 2020. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:** *Marcio Luiz de Camargo* (MARCIO LUIZ DE CAMARGO).

Av.14/ PENHORA

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 14/02/2020, emitida pelo escrevente técnico judiciário, Maurício Carvalho de Souza, e assinada digitalmente pela escrivã diretora, Francineide Maciel, por ordem do Juízo de Direito do 2º Ofício Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Civil nº 0019605-96.2012.8.26.0361-01, em que figura como exequente, **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, e como executados, **GRANJA KUNITOMO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.355.292/0001-49, **DIRCEU MASSAKAZU SAKATA**, inscrito no CPF/MF sob nº 003.038.088-02, **EMÍLIA TIEKO KUNITOMO SAKATA**, inscrita no CPF/MF sob nº 029.920.768-48, **GIICHI KUNITOMO**, inscrito no CPF/MF sob nº 037.128.268-34, **TAEKO KUNITOMO**, inscrita no CPF/MF sob nº 027.469.528-66, e **MARINA**

Continua na ficha 03

MATRÍCULA

33.556

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 04 de março

de 2020

URARA KUNITOMO, inscrita no CPF/MF sob nº 072.299.168-10, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$277.974,24 (duzentos e setenta e sete mil novecentos e setenta e quatro reais e vinte e quatro centavos). Figura como fiel depositária: GRANJA KUNITOMO LTDA., já qualificada. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 269.524 em 14/02/2020). Mogi das Cruzes, 04 de março de 2020. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (MARCIO LUIZ DE CAMARGO).

Av.15/ INDISPONIBILIDADE

À vista do comunicado expedido em 30/11/2020, pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 202011.3017.01413530-IA-190, Processo nº 0001129-58.2013.5.02.0372, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS de GRANJA KUNITOMO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.355.292/0001-49, por decisão proferida pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Mogi das Cruzes, 22 de setembro de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (MARCIO LUIZ DE CAMARGO).

Av.16/ INDISPONIBILIDADE (ORDEM ESPECÍFICA)

À vista do ofício expedido em 30/01/2024, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, extraído dos autos de Recuperação Judicial - Administração judicial processo nº 0020666-26.2011.8.26.0361, procedo a presente averbação para constar que foi determinada a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos da decisão proferida em 01/12/2023. O presente ato é admitido e praticado nos termos do artigo 2º, §1º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, e nos contornos do item 405.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo. (Protocolo nº 309.524 em 07/02/2024). Mogi das Cruzes, 09 de fevereiro de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (EDUARDO FRANCO REIS).

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,26

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA

19.643

FICHA

01

Mogi das Cruzes, 17 de agosto de 1982

Localização:- Bairro de Biritiba Mirim ou Capixinga, neste Município e -
Comarca.-

Imóvel:- UM SÍTIO, com várias plantações de eucaliptos no terceiro corte -
com a área de 18,00 alqueires ou seja 43,56 ha, situado no Bairro de Biri -
tiba Mirim ou Capixinga, perímetro rural deste Município e Comarca, com -
as seguintes divisas e confrontações: " Começa na barra do Ribeirão Capi -
xinga, dividindo com herdeiros de Manuel Gabriel, segue dividindo com es -
tas por espigão até uma valeta; daí segue dividindo com Benedito da Cruz -
por valeta até encontrar a divisa de Justino Leme da Cruz desce dividin -
do com esta até encontrar um córrego; segue o córrego até uma valeta; se -
gue dividindo com o mesmo por uma picada, por valetas até um tanque; se -
gue por um córrego até o Ribeirão Capixinga; desce o ribeirão Capixinga -
até encontrar as divisas do Dr. Magalhães, por cerca de arame, até um ca -
raguatá, segue por uma valeta até o ribeirão Capixinga e vai até a barra -
do ponto de partida, existindo uma pequena casa e diversos ranchos.-

Proprietário:- BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., entidade de crédito com sede na -
cidade de São Paulo-Capital à Avenida Brigadeiro Luiz Antonio nº2.020, -
inscrito no CGC/MF sob nº61.230.165/0001-44.-

Registro Anterior:- Transcrição nº91.428 do 1º Cartório de Registro de -
Imoveis desta Comarca.-

Cadastro no Incra:- número do imóvel:- 638 234 038 504; área total:-43,5-
área utilizado: 35,1; área aproveitável: 42,5; módulo fiscal: 5,0; núme -
ro de módulo fiscal: 8,50; fração mínima de parcelamento: 10,0.-

O ESCRIVENTE AUTORIZADO: (ROBERTO LUCIO VIEIRA). -

O OFICIAL:

-ROBERTO SANT'ANNA-

R/1.- Por escritura de 11 de agosto de 1.982 do 1º Cartório de Notas e -
Ofício de Justiça desta Comarca (Lº. nº562 fls. 15/17) subscrita pelo -
Oficial Major João Silva Pires, o proprietário transmitiu o imóvel matri -
culado por VENDA feita à GRANJA KUNITOMO LTDA., com sede à Estrada Mogi -
Salesópolis Km.12 nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº47.355.292/0001-
49, pelo valor de R\$ 220.000,00, sem condições.- Mogi das Cruzes, 17 - de
Agosto de 1.982.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO: (ROBERTO LUCIO VIEIRA).-

R/2.- Pela Cédula Rural Hipotecária emitida nesta cidade aos 02 de Setem -
bro de 1.982, a Proprietária Granja Kunimoto Ltda. já qualificada, -
HIPOTECOU o imóvel matriculado em favor do BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, para -
a garantia da dívida de R\$ 5.000.000,00, aos juros de 45% ao ano, com venci -
mento para o dia 06 de Junho de 1.983, pagável nesta cidade; imóvel avalia -

-continua no verso-

MATRÍCULA

19.643

FICHA

01

VERSO

avaliado em R\$40.000.000,00.- REFERÊNCIA- REGISTRO Nº4.845- LIVRO Nº03 -
REGISTRO AUXILIAR.- Mogi das Cruzes, 09 de Setembro de 1.982.- A ESCRIVENTE
TE AUTORIZADA: *[Assinatura]* (AMALY SAMAlA).-

Av.3.- Por carta passada nesta cidade, em 27 de junho de 1.983, verifica-se
que o BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, autorizou o cancelamento do R/2 desta-
Matrícula.- Mogi das Cruzes, 27 de junho de 1.983.- A ESCRIVENTE AUTORIZA-
DA: *[Assinatura]* (AMALY SAMAlA).-

R.4- Pela Cédula Rural Hipotecária, emitida nesta cidade, em 08 de Setem-
bro de 1.983, a proprietária GRANJA KUNITOMO LTDA, já qualificada HIPOTE-
COU o imóvel matriculado em favor do BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, agência -
desta cidade, para garantia da dívida de Cr\$.10.000.000,00, aos juros de
03% ao ano, com vencimento para 12 de Junho de 1.984, pagável nesta cida-
de. Imóvel avaliado em Cr\$.30.000.000,00.- REFERÊNCIA: REGISTRO Nº.5.357
Lº 03- REGISTRO AUXILIAR.- Mogi das Cruzes, 13 de Setembro de 1.983.- O
ESCRIVENTE AUTORIZADO: *[Assinatura]* (DECIO FERREIRA MACHADO).

R/5.- Pela cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida nesta cidade
aos 09 de novembro de 1.983, a proprietária GRANJA KUNIMOTO LTDA., já -
qualificada, HIPOTECOU o imóvel matriculado em favor do BANCO AMÉRICA DO
SUL S/A., agência desta cidade, para a garantia da dívida de Cr\$.15.000.000,00
aos juros de 3% ao ano, com vencimento para 18 de julho de 1.984, paga-
vel nesta cidade; imóvel esse avaliado em Cr\$.30.000.000,00.- REFERÊNCIA -
REGISTRO Nº5.399-LIVRO Nº03- REGISTRO AUXILIAR.- Mogi das Cruzes, 17 de-
novembro de 1.983.- A ESCRIVENTE AUTORIZADA: *[Assinatura]* (JACIRA DIAS)-

Av.6- Por Carta passada nesta cidade em 12 de junho de 1.984, verifica-se
que o BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., autorizou o cancelamento do R.4, desta -
matrícula. Mogi das Cruzes, 15 de junho de 1.984. O Esc. Autorizado: *[Assinatura]*
(DECIO FERREIRA MACHADO)

AV/7.- Por carta passada nesta cidade aos 18 de julho de 1.984, verifica-
se que o BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., autorizou o cancelamento do R/5 des-
ta matrícula.- Mogi das Cruzes, 24 de julho de 1.984.- A ESCRIVENTE AUTO-
RIZADA: *[Assinatura]* (JACIRA DIAS).-

AV.8/ Por Mandado datado de 28 de abril de 1.986, subscrito pelo Escrivão
Diretor do 1º Ofício Cível desta Comarca Bel. Fernando Carlos Nunes, e as-
sinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível Dr. Edison Vicentini Bar-
roso, expedido nos autos de Ação de Retificação de Registro de Imóveis re-
querida por GRANJA KUNITOMO LTDA - Proc. 1650/84, foi determinada a pre-
sente averbação nesta matrícula para ficar constando que o imóvel matricu-
- CONTINUA NA FICHA 02 -

de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA

19.643

FICHA

02

Mogi das Cruzes, 09 de Maio

de 19 86

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 19.643.

lado possui na realidade a seguinte descrição: "UM SÍTIO, localizado no - Bairro do Capixinga, a 14km. do centro desta cidade, perímetro rural, com a área de 545,952ms2, iguais a 22,56 alqueires, ou 54,59 ha, com as seguintes medidas e confrontações: Começa no marco "A" cravado a margem do córrego Capixinga com a propriedade de ELIE ZAHOU; desse ponto segue pelo perímetro, em linhas quebradas, confrontando com a propriedade de ELIE ZAHOU, nos seguintes rumos e distancias: 0º00'00" - 46,00ms.; 16º05'27"SE - 27,06ms.; 23º11'55" SE - 60,93ms.; 22º45'04" SE - 67,23ms.; 27º00'39"SE - 42,94ms., encontrando o marco "A1"; desse ponto deflete à direita e segue confrontando com a propriedade de MAGDALENA C. TAN, nos seguintes rumos e distancias: 15º15'19"SW - 39,82ms.; 04º43'44"SW - 78,66ms., encontrando o marco "B"; desse ponto deflete a esquerda e segue confrontando com a propriedade de ELIE ZAHOU, nos seguintes rumos e distancias: 08º13'11"SE - 73,18ms.; 06º01'06" SE - 64,86ms.; 06º28'37" SW - 42,77ms.; 15º39'58"SW - 30,64ms.; 10º11'12" SW - 173,74ms.; 12º47'04" SW - 120,57ms. e 06º57'53" - SE - 12,00ms. encontrando o marco "C", cravado a margem direita de uma estrada municipal; desse ponto deflete a direita e segue pela margem direita da referida estrada, numa extensão de 441,13ms., encontrando o marco "D", desse ponto deixa esta e segue pelo perímetro confrontando com a propriedade de HATIE UWAIDE, nos seguintes rumos e distancias: 78º51'32"NW - 20,36ms.; 70º54'12" NW - 57,22ms.; 62º07'47"NW 39,81ms.; 77º00'36"NW - 23,16ms.; 89º24'12"SW - 33,12ms.; 70º41'39" SW 37,49ms.; 84º28'16" SW 41,55ms.; 24º35'32" NW - 83,40ms.; 17º13'17" NW 27,22ms.; 18º34'13"NW 76,37ms.; 27º29'40" NW 10,45ms.; 14º37'12" NW - 30,74ms.; 82º41'44"NW - 53,81ms.; 70º25'21" NW 6,46ms.; e 82º30'20" NW 37,14ms.; encontrando o marco "E", cravado a margem de um córrego; desse ponto deflete à direita e segue pelo - referidocórrego, acompanhando todas as suas curvas e sinuosidades, sentido jusante, até encontrar, numa extensão de 504,57ms. o marco "F"; desse ponto deflete a direita e segue nos seguintes rumos e distancias: 53º15'45"SE - 150,53ms.; 57º41'58" NE - 93,69ms.; e 54º25'57" NE - 20,49ms., encontrando o marco "G", caracterizado por uma touceira de bambús e confrontando do marco "F" ao marco "G", com a propriedade de CHUSHIRO INOMATA; - desse ponto deflete à esquerda e segue confrontando com a propriedade de DANIEL MONTEIRO, nos seguintes rumos e distancias: 36º38'48" NE 18,89ms.; 45º15'05" NE - 69,92ms.; 74º12'37" NE - 25,37ms.; 88º51'08" SE - 29,65ms.; 78º19'59" NE - 76,14ms.; 79º40'37" NE - 33,73ms.; 05º38'31" NE - 46,12ms.; 33º45'13" NW - 61,30ms.; e 62º13'59" NW - 43,49ms.; encontrando o marco "H" cravado a margem do córrego Capixinga; desse ponto deflete à direita e segue pelo córrego, sentido jusante, acompanhando todas as curvas e sinuosidades, até finalmente encontrar na extensão de 441,46ms. o marco "A", onde se iniciou a descrição presente." - Mogi das Cruzes, 09 de maio de 1.986. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: (ROBERTO LÚCIO VIEIRA).

O OFICIAL:

ROBERTO SANT' ANNA

(continua no verso)

MATRÍCULA

19,643

FICHA

02

VERSO

Av.9/Em 25 de Fevereiro de 1.988

Por requerimento passado na cidade de Mogi das Cruzes, aos 05 de fevereiro de 1.988, a proprietária solicitou a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula fica VINCULADO ao projeto de construção de 6.449,96ms2, conforme se comprova pela Declaração para Vinculação nº 002/88, (constante do Processo da Secretaria de Estado dos Negócios Metropolitanos - SNM nº 5088/87), datada de 19 de janeiro de 1.988.- O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]* (PAULO YOSHIKUNI KOMADA)

R.10 / HIPOTECA

Pela Cédula Rural Hipotecária, emitida nesta cidade, aos 21 de dezembro de 1.995, a proprietária GRANJA KUNITOMO LTDA., HIPOTECOU o imóvel em favor do BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., para a garantia da dívida de US\$ 250.000,00 equivalente na data da Cédula a R\$ 242.000,00, aos juros a taxa efetiva de 20,50 % a.a. de 360 dias + variação cambial, com vencimento para 20 de dezembro de 1.996, pagável nesta cidade. REFERÊNCIA: Registro nº 8.318 - Lº 03- Registro Auxiliar. Mogi das Cruzes, 24 de janeiro de 1.996. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: *[Assinatura]* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

R.11 / HIPOTECA

Pela Cédula Rural Hipotecária nº 2148/0041/96, emitida nesta cidade, aos 20 de novembro de 1.996, a proprietária GRANJA KUNITOMO LTDA. HIPOTECOU o imóvel em favor do BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., para a garantia da dívida de US\$ 500.000,00 equivalente na data da Cédula a R\$ 514.800,00 aos juros de taxa efetiva de 16,00 % ao ano + variação cambial, com vencimento para 20 de novembro de 1.997, pagável nesta cidade. REFERÊNCIA: Registro nº 8.450 - Lº 03- Registro Auxiliar. Avaliado em R\$ 860.700,00 (Incluído outros imóveis). Mogi das Cruzes, 26 de Dezembro de 1.996. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: *[Assinatura]* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

R.12 / HIPOTECA

Pela Cédula Rural Hipotecária nº 2148/34/97, emitida nesta cidade, aos 19 de setembro de 1.997, a proprietária GRANJA KUNITOMO LTDA., HIPOTECOU o imóvel em favor do BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., para a garantia da dívida de US\$ 500.000,00 equivalente na data da Cédula a R\$ 547.000,00, aos juros de taxa efetiva de 14,00 % ao ano, + variação cambial, com vencimento para 18 de setembro de 1.998, pagável nesta cidade. REFERÊNCIA: Registro nº 8.658 - Lº 03- Registro Auxiliar. Mogi das Cruzes, 06 de Janeiro de 1.998. A ESCRIVENTE AUTORIZADA: *[Assinatura]* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

CONTINUA NA FICHA Nº 03

de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA

19.643

FICHA

03

Mogi das Cruzes, 15 de Outubro de 19 98

R.13/ HIPOTECA

Pela Cédula de Crédito Comercial n.º 63/028/98, emitida nesta cidade, aos 21 de Setembro de 1.998, a proprietária **GRANJA KUNITOMO LTDA**, **HIPOTECOU** o imóvel em favor do **BANCO AMÉRICA DO SUL S/A.**, para a garantia da dívida no valor de R\$ 354.240,00 aos juros de taxa 19,00 % ao ano, fixa, pagáveis em 22.03.99, referente ao período de 21.09.98 a 22.03.99, no vencimento e na liquidação do débito, com vencimento para 22 de março de 1.999, pagável nesta cidade ou em São Paulo. **REFERÊNCIA:** Registro n.º 8.795 - L.º 03, Registro Auxiliar. Mogi das Cruzes, 15 de Outubro de 1.998. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* **(GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)**

SUBSTITUTA DO OFICIAL: *Marcia Rachel Sant'Anna Brasil*
MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL

R.14/ HIPOTECA

Pela Cédula de Crédito Comercial n.º 881.819-3, emitida nesta cidade, aos 18 de Junho de 1.999, a proprietária **GRANJA KUNITOMO LTDA**, **HIPOTECOU** o imóvel em favor do **BANCO AMÉRICA DO SUL S/A.**, para a garantia da dívida no valor de R\$ 360.000,00 aos juros de taxa 3,00 % ao mês, com vencimento para 11 de Junho de 2.001, pagável nesta cidade ou em São Paulo. **REFERÊNCIA:** Registro n.º 8.948 - L.º 03, Registro Auxiliar. Mogi das Cruzes, 23 de Julho de 1.999. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* **(GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)**

Av.15/ CANCELAMENTO

Por instrumento particular passado em São Paulo, aos 26 de Janeiro de 2.001, o **BANCO AMÉRICA DO SUL S.A.**, autorizou o cancelamento do R.10 desta matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* **(GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)**

Av.16/ CANCELAMENTO

Conforme instrumento particular mencionado na Av.15, o **BANCO AMÉRICA DO SUL S.A.**, autorizou o cancelamento do R.11 desta matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:** *Gilmara Regina Nobrega Ramos* **(GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)**

Av.17/ CANCELAMENTO

Conforme instrumento particular mencionado na Av.15, o **BANCO AMÉRICA DO SUL S.A.**, autorizou o cancelamento do R.12 desta

-CONTINUA NO VERSO-

MATRÍCULA

19.643

FICHA

03

VERSO

matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. A ESCRIVENTE
AUTORIZADA: *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.18/ CANCELAMENTO

Conforme instrumento particular mencionado na Av.15, o
BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., autorizou o cancelamento do R.13 desta
matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. A ESCRIVENTE
AUTORIZADA: *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Av.19/ CANCELAMENTO

Conforme instrumento particular mencionado na Av.15, o
BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., autorizou o cancelamento do R.14 desta
matrícula. Mogi das Cruzes, 22 de Março de 2.001. A ESCRIVENTE
AUTORIZADA: *Gilmara Regina Nobrega Ramos* (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

R.20/ HIPOTECA CEDULAR

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 40/00535/6, emitida nesta
cidade, a 13 de outubro de 2010, a proprietária, GRANJA KUNITOMO,
já qualificada, HIPOTECOU o imóvel em favor do BANCO DO BRASIL
S.A., para a garantia da dívida constituída por GIICHI KUNITOMO,
brasileiro, casado, avicultor, portador da CIRG nº
1.799.597-SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob nº 037.128.268-34,
residente e domiciliado na Estrada Mogi Salesópolis, Km 12,
Cocuera, Biritiba Mirim, no valor de R\$166.514,04, aos juros à
taxa nominal de 6,55% ao ano e efetiva de 6,75% ao ano, com
vencimento para 20/05/2015, pagável nesta cidade, tudo na forma e
demais condições constantes do título. Consta do título que:
Destinação do Crédito: "O valor contratado, destina-se única e
exclusivamente ao pagamento do saldo devedor da dívida
representada pela cédula rural pignoratícia nº 40/00535-6, no
valor de R\$157.536,98 emitida em 19/11/2009, saldo atualizado
nesta data no valor de R\$166.514,04 reconhecido como líquido,
certo e exigível, com a intenção de novar"; Cessão: "Declaro-me
ciente de que esta cédula poderá ser objeto de cessão ou endosso,
nos termos do Código Civil e não haverá necessidade de o
cessionário ser instituição financeira ou entidade a ela
equiparada. O cessionário ficará sub-rogado em todos os direitos
do cedente, podendo, inclusive cobrar os juros e demais encargos
na forma aqui pactuada". (Protocolo nº 182.098 em 26/04/2011).
Mogi das Cruzes, 27 de abril de 2011. A ESCRIVENTE AUTORIZADA:
Gilmara Regina Nobrega Ramos (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

Continua na ficha 04

MATRÍCULA

19.643

FICHA

04

Mogi das Cruzes, 27 de abril de 2011

R.21/ HIPOTECA CEDULAR

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 40/00532-1, emitida nesta cidade, a 13 de outubro de 2010, a proprietária, **GRANJA KUNITOMO**, já qualificada, **HIPOTECOU** o imóvel em favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, para a garantia da dívida constituída por **TAEKO KUNITOMO**, brasileira, casada, avicultora, portadora da CIRG nº 4.279.013-SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob nº 027.469.528-66, residente e domiciliado na Estrada Mogi Salesópolis, Km 12, Cocuera, Biritiba Mirim, no valor de R\$166.320,69, aos juros à taxa nominal de 6,55% ao ano e efetiva de 6,75% ao ano, com vencimento para 20/06/2015, pagável nesta cidade, tudo na forma e demais condições constantes do título. Consta do título que:
Destinação do Crédito: "O valor contratado, destina-se única e exclusivamente ao pagamento do saldo devedor da dívida representada pela cédula rural pignoratícia nº 40/00532-1, no valor de R\$157.308,83 emitida em 17/11/2009, saldo atualizado nesta data no valor de R\$166.320,69 reconhecido como líquido, certo e exigível, com a intenção de novar"; Cessão: "Declaro-me ciente de que esta cédula poderá ser objeto de cessão ou endosso, nos termos do Código Civil e não haverá necessidade de o cessionário ser instituição financeira ou entidade a ela equiparada. O cessionário ficará sub-regado em todos os direitos do cedente, podendo, inclusive cobrar os juros e demais encargos na forma aqui pactuada". (Protocolo nº 182.099 em 26/04/2011). Mogi das Cruzes, 27 de abril de 2011. **A ESCRIVENTE AUTORIZADA:**

Regina Nobrega Ramos (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

OFICIAL DELEGADO:

PLINIO SCHENK JUNIOR

Av.22/ PENHORA

À vista do Mandado nº 89/2014, expedido em 03/02/2014, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Federal de Mogi das Cruzes-SP - 33ª Subseção Judiciária em São Paulo, extraído dos autos da ação de execução fiscal - Processo nº 0006330-39.2011.403.6133, movida pela **FAZENDA NACIONAL** contra **GRANJA KUNITOMO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.355.292/0001-49, e do auto de penhora, avaliação e depósito, datado de 26/01/2015, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** nos aludidos autos, para garantia da dívida de R\$1.321.930,48 (um milhão trezentos e vinte e um mil novecentos e trinta reais e quarenta e oito centavos), atualizada até 26/04/2012. Foi nomeada como depositária, **TAEKO KUNITOMO**, portadora da CIRG nº 4.279.013-X-

Continua no verso.

MATRÍCULA

19.643

FICHA

04

VERSO

SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 027.469.528-66, filha de Harudi Torihara e de Miki Torihara, residente e domiciliada nesta cidade, na Estrada Mogi-Salesópolis, Km. 12, Cocuera, a qual foi intimada a não abrir mão do bem em seu poder depositado, sem ordem expressa do Juízo. (Protocolo nº 221.669 em 27/01/2015). Mogi das Cruzes, 02 de fevereiro de 2015. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.23/ PENHORA

À vista do Mandado nº 3301.2014.00009, expedido em 13/02/2014, pelo Juízo Federal da 1ª Vara de Mogi das Cruzes-SP, 3ª Subseção Judiciária em São Paulo, extraído dos autos da ação de execução fiscal - Processo nº 0000448-62.2012.403.6133, movida pela **FAZENDA NACIONAL** contra **GRANJA KUNITOMO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.355.292/0001-49, e do auto de penhora, avaliação e depósito, datado de 09/03/2015, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos aludidos autos, para garantia da dívida de R\$1.090.856,95 (um milhão noventa mil oitocentos e cinquenta e seis reais e noventa e cinco centavos). Foi nomeada como depositária, **MARINA URARA KUNITOMO**, portadora da CIRG nº 7.450.751-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 072.299.168-10, filha de Giichi Kunitomo e Taeko Kunitomo, residente e domiciliada nesta cidade, na Estrada Mogi-Salesópolis, Km. 12, Cocuera, a qual foi intimada a não abrir mão do bem em seu poder depositado, sem ordem expressa do Juízo. (Protocolo nº 222.702 em 09/03/2015). Mogi das Cruzes, 11 de março de 2015. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:** _____ (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.24/ PENHORA

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 11/06/2021, emitida por Silvia Inês de Assis Carvalho Silva, e assinada digitalmente pelo escrivão diretor, Nilton Luiz Montemor, por ordem do Juízo de Direito do 4º Ofício Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, expedida nos autos do processo de Execução Cível nº 0009416-59.2012.8.26.0361, em que figura como exequente, **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91; e, como executados, **GRANJA KUNITOMO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.355.292/0001-49; **TAEKO KUNITOMO**, inscrito no CPF/MF sob nº 027.469.528-66; **DIRCEU MASSAKAZU SAKATA**, inscrito no CPF/MF sob nº 003.038.088-02; e, **EMILIA TIEKO KUNITOMO SAKATA**, inscrita no CPF/MF sob nº 029.920.768-48, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado

Continua na ficha 05

MATRÍCULA

19.643

FICHA

05

Mogi das Cruzes, 29 de junho de 2021

nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$860.235,15 (oitocentos e sessenta mil duzentos e trinta e cinco reais e quinze centavos). Figura como fiel depositário: TAEKO KUNITOMO, já qualificado. Consta no título: "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 280.922 em 14/06/2021). Mogi das Cruzes, 29 de junho de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.25/ INDISPONIBILIDADE

À vista do comunicado expedido em 30/11/2020, pela Central de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 2020113017.01413530-IA-190, Processo nº 0001129-58.2013.5.02.0372, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE DOS BENS de GRANJA KUNITOMO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.355.292/0001-49, por decisão proferida pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Mogi das Cruzes, 22 de setembro de 2021. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (VALTER ALVES DE MELLO).

Av.26/ INDISPONIBILIDADE (ORDEN ESPECÍFICA)

À vista do ofício expedido em 30/01/2024, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, extraído dos autos de Recuperação Judicial - Administração judicial - processo nº 0020666-26.2011.8.26.0361, procedo a presente averbação para constar que foi determinada a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos da decisão proferida em 01/12/2023. O presente ato é admitido e praticado nos termos do artigo 2º, §1º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, e nos contornos do item 405.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo. (Protocolo nº 309.524 em 07/02/2024). Mogi das Cruzes, 09 de fevereiro de 2024. O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (EDUARDO FRANCO REIS).

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,26

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis