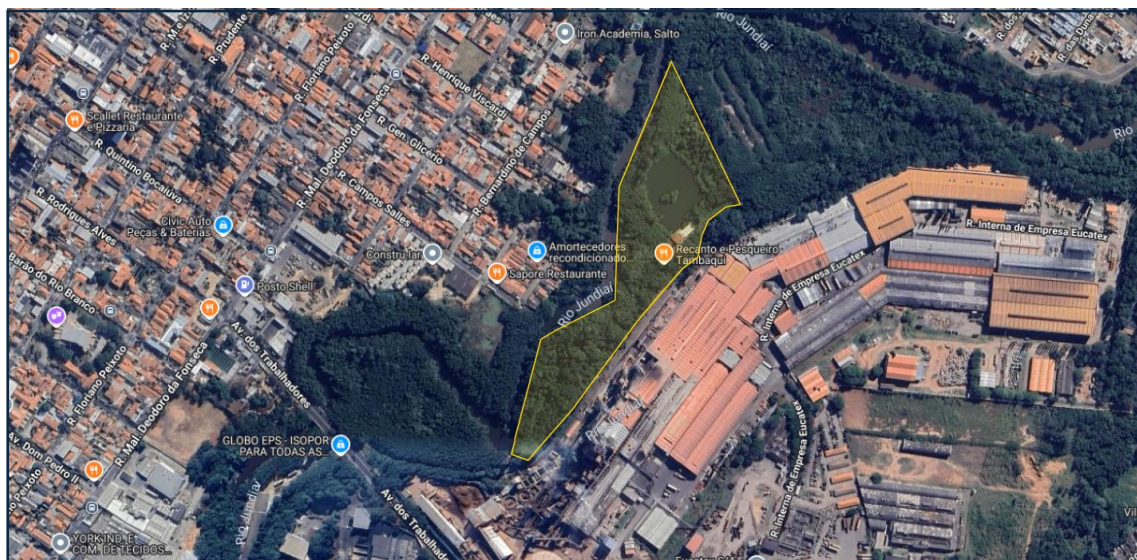
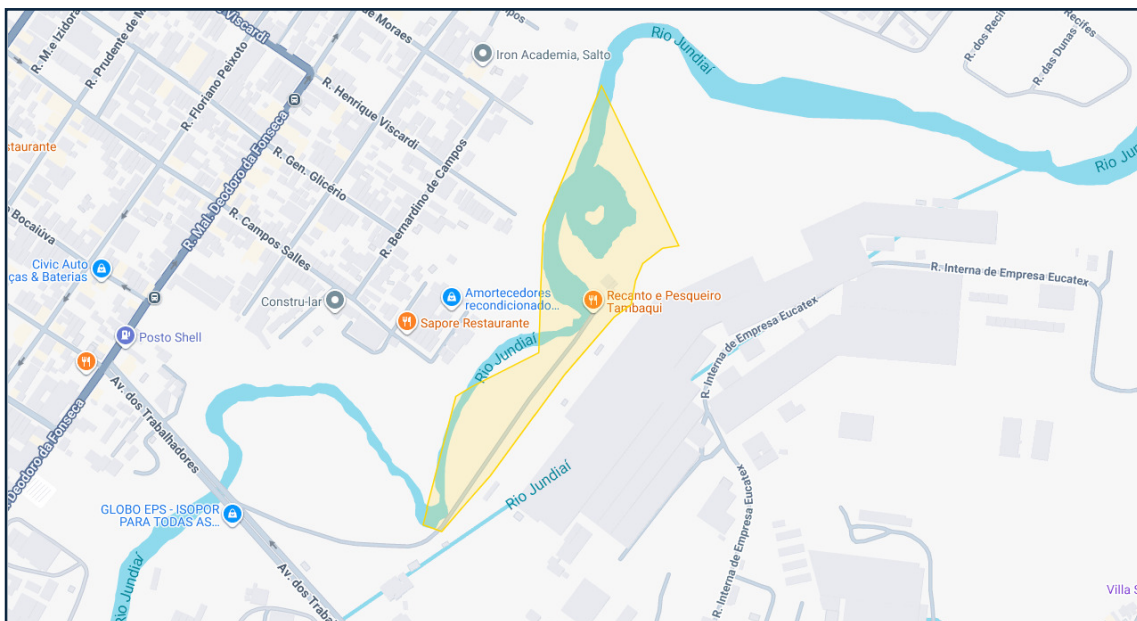




Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com || mariana.mitt@creci.org.br

nr Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis-Comarca de Salto-SP

MATRÍCULA	FICHA
22.417	01

Salto, 22 de setembro de 19 95

IMÓVEL: Um terreno designado "setor 4", sito nesta cidade, desmembrado de um terreno localizado entre a Estrada de Ferro Sorocabana, o rio Jundiá e a Praça Alvaro Guizzo, que assim se descreve: Inicia-se em um córrego com fundo de cimento utilizado como saída de águas de refrigeração de máquinas pertencentes a Eucatex S.A, confrontando-se no lado esquerdo com o Rio Jundiá, no lado direito com a Fepasa e nos fundos com o setor 5 - portaria FMR, totalizando uma área de 19.760,00 m².

PROPRIETÁRIA: ITALTRACTOR PICCHI ITP S.A., sediada nesta cidade, à Praça Alvaro Guizzo n. 233, CBC/MF 56.646.102/0001-33.

REGISTRO ANTERIOR: transcrito sob n. 32.660 na R.I.Itu, tendo sido matriculado em 31/08/76, sob n. 737 neste cartório.

N. DE CONTRIBUINTE:

O Oficial,

(Miguel S. Roy).

SOLUÇÃO

Disponibilizado por Tradere.com.br

Av.2, em 02 de abril de 1.996.

Nos termos do Mandado de Retificação de Área expedido aos 20.12.95, extraído dos autos da Retificação de Área nº 776/94, que tramitou pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de Salto, procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, tem efetivamente a seguinte descrição: Um terreno urbano com área de 45.877,46 m2, denominado setor 4, localizado à Avenida dos Trabalhadores, que assim se descreve: Inicia-se no ponto 2, interseção do córrego com leito de cimento e margem esquerda do Rio Jundiá, e segue a divisa, pela margem do referido rio, até o ponto B, com uma distância de 639,56 metros; deflete à direita, e segue a divisa por cerca, até o ponto A/12 pelo rumo 20913°39"SE/NW, distância de 214,43 metros e confronta com propriedade de STUDI IMPIANTI CONZULENZE AUTOMOTONISTICHE S.L.C.A. - S.p.A. No ponto A/12, deflete à direita, e segue a divisa pelo limite da área da Fepasa - Ferrovias Paulistas S/A, até o ponto 11, com quem faz confrontação, pelo rumo de 82900°18"SW e distância de 47,00 metros. Segue a divisa em curva até o ponto 10 com uma distância de 141,56 metros, raio de 334,00 metros, ângulo central de 24917° e confronta com a Fepasa Ferrovias Paulistas S/A. Segue a divisa, com a mesma confrontação até o ponto 6A, pelos seguintes pontos, rumos e distâncias: 10/9 - 57902°24"SW - 106,00 ms; 9/8 - 54939°51"SW - 130,00 ms; 8/7 em curva 62,29 metros, raio de 118,00 ms, ângulo central de 31942°; 7/6A em curva 17,87 metros, raio de 136,50 metros, ângulo central de 07930°. Deflete à direita, e segue a divisa por um córrego com leito de cimento até o ponto 2, com uma distância de 22,85 metros e confronta com um terreno urbano denominado Setor 3, de propriedade de Picchi S.A. Indústria Metalúrgica. Ao atingir o ponto 2 a divisa encontra o ponto inicial

Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-das-nacoes-bairros-salto-18000m2-venda-RS5500000-id-2798226047/?source=ranking%2Crp>

Área útil: 18.000 m² | **Valor do m²:** R\$305,55/m² | **Valor anunciado:** R\$ 5.500.000

Ref. 2 [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-24200-m-por-r\\$-4.285.000-00-distrito-3006408649.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=23](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-24200-m-por-r$-4.285.000-00-distrito-3006408649.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=23)

Área útil: 24.200 m² | **Valor do m²:** R\$ 177,06/m² | **Valor anunciado:** R\$ 4.285.000

Ref. 3 https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/area-distrito-industrial-salto-1447966606?lis=listing_1100

Área útil: 39.688 m² | **Valor do m²:** R\$ 151,68/m² | **Valor anunciado:** R\$ 6.020.000

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R\$ 211,43 (duzentos e onze reais e quarenta e três centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R\$ 9.700.000,000 (nove milhões e setecentos mil reais).

6. Considerações finais: este valor pode variar de 5% a 10% para mais ou para menos, conforme oscilação do mercado.

São Paulo, 29 de outubro de 2025.



Mariana das Dores Mitt

CRECI-SP nº267685-F

CNAI nº 051332

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

mittmariana@gmail.com || mariana.mitt@creci.org.br

PARECER OPINATIVO_mariana.pdf

Documento número #cf04ec16-b699-4752-9ad1-17442b158278

Hash do documento original (SHA256): 419b4eb6cd20c81bba658c823e1c5ef1ff13e2c4b9efaae960ca5cc69f2b5fa6

Assinaturas

 Mariana Mitt

CPF: 418.525.398-28

Assinou em 29 out 2025 às 11:46:39


Mariana Mitt

Log

- 29 out 2025, 11:45:55 Operador com email mittmariana@gmail.com na Conta 16a2d766-6fed-48c9-8263-d26b27b0a9b0 criou este documento número cf04ec16-b699-4752-9ad1-17442b158278. Data limite para assinatura do documento: 28 de novembro de 2025 (11:45). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 out 2025, 11:46:14 Operador com email mittmariana@gmail.com na Conta 16a2d766-6fed-48c9-8263-d26b27b0a9b0 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 24 de janeiro de 2026 (11:23).
- 29 out 2025, 11:46:14 Operador com email mittmariana@gmail.com na Conta 16a2d766-6fed-48c9-8263-d26b27b0a9b0 adicionou à Lista de Assinatura: mittmariana@gmail.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Mariana Mitt e CPF 418.525.398-28.
- 29 out 2025, 11:46:39 Mariana Mitt assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mittmariana@gmail.com. CPF informado: 418.525.398-28. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 83c046(...), vide anexo manuscript_14 out 2025, 20-00-11.png. IP: 189.120.75.218. Componente de assinatura versão 1.1332.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 29 out 2025, 11:46:39 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número cf04ec16-b699-4752-9ad1-17442b158278.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº cf04ec16-b699-4752-9ad1-17442b158278, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

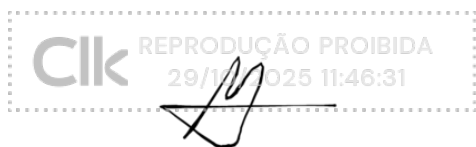
Anexos

Mariana Mitt

Assinou o documento em 29 out 2025 às 11:46:39

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 83c046(...)



Mariana Mitt
manuscript_14 out 2025, 20-00-11.png

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um terreno industrial, com 45.877,45 m² de área total, conforme matrícula nº 22417, do Cartório de Registro de Imóveis de Salto -SP, situado na Avenida dos Trabalhadores, S/N, Jardim Marília, Salto – SP (Entre a margem esquerda do Rio Jundiá, a Estrada de Ferro e a Praça Álvaro Guião).

Imóveis referenciais comparativos:

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-bairros-salto-20400m2-venda-RS7000000-id-2817033126/>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 7.000.000	20.400 m ²	R\$ 343,13

2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-salto-39688m2-venda-RS6020000-id-2846121028/?source=ranking%2Ccrp>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 6.020.000	39.000 m ²	R\$ 154,35

3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cruz-bairros-salto-20000m2-venda-RS2500000-id-2503846383/>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 2.500.000	20.000 m ²	R\$ 125,00

Considerando às características do imóvel quanto à localização, metragem e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

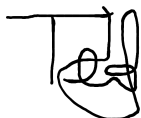
Valor médio do m²: R\$ 207,49

Valor de mercado: **R\$ 9.520.000,00**

(nove milhões, quinhentos e vinte mil reais)

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, Teófilo de Sousa Barbosa, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 242108-F, assino este Parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978.

São Paulo, 29 de outubro de 2025.



Teófilo de Sousa Barbosa

CRECI/SP nº 242108

PARECER OPNATIVO_troia.pdf

Documento número #63c81ae3-59db-4de4-9c09-f503478953e5

Hash do documento original (SHA256): 584850dcadac06f8c3f7f6da135157975a632a5f3f34dc8dce67356e49226928

Assinaturas

✓ **Teófilo de Sousa Barbosa**

Assinou em 29 out 2025 às 12:09:55



Teófilo de Sousa Barbosa

Log

- 29 out 2025, 11:46:56 Operador com email mittmariana@gmail.com na Conta 16a2d766-6fed-48c9-8263-d26b27b0a9b0 criou este documento número 63c81ae3-59db-4de4-9c09-f503478953e5. Data limite para assinatura do documento: 28 de novembro de 2025 (11:46). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 out 2025, 11:47:31 Operador com email mittmariana@gmail.com na Conta 16a2d766-6fed-48c9-8263-d26b27b0a9b0 adicionou à Lista de Assinatura: barbosateo2016@gmail.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Teófilo de Sousa Barbosa.
- 29 out 2025, 12:09:55 Teófilo de Sousa Barbosa assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail barbosateo2016@gmail.com. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 3a4f66(...), vide anexo manuscript_29 out 2025, 12-09-41.png. IP: 187.37.15.124. Componente de assinatura versão 1.1332.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 29 out 2025, 12:09:56 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 63c81ae3-59db-4de4-9c09-f503478953e5.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 63c81ae3-59db-4de4-9c09-f503478953e5, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

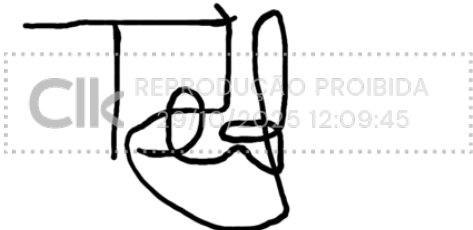
Anexos

Teófilo de Sousa Barbosa

Assinou o documento em 29 out 2025 às 12:09:55

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 3a4f66(...)



Teófilo de Sousa Barbosa
manuscript_29 out 2025, 12-09-41.png

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Por solicitação, apresento o presente parecer, cuja finalidade é realizar a análise mercadológica do seguinte imóvel:

Endereço:	Avenida dos Trabalhadores, S/N, Jardim Marília, Salto – SP
Tipo:	Terreno em área industrial
Área total:	45.877,45 m ²
Matrícula:	22417 do CRI de Salto-SP

Para a elaboração deste parecer, foi realizada uma pesquisa de mercado com levantamento de imóveis similares na mesma região, analisando valores médios praticados para venda. Os critérios de avaliação considerados incluem localização, metragem, padrão construtivo, demanda local e outros fatores que influenciam diretamente no valor do imóvel.

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m ²
Ref. 1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-em-distrito-industrial-ii-3000890284.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=1	R\$227,27
Ref. 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-salto-de-pirapora-24200m2-venda-RS5850000-id-2826494541/?source=ranking%2Crp	R\$241,73
Ref. 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-salto-39688m2-venda-RS6020000-id-2846121028/?source=ranking%2Crp	R\$154,35

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente R\$ 9.530.000,00 (nove milhões, quinhentos e trinta mil reais), considerando uma margem de 5% para mais ou para menos, a depender da oscilação do mercado.

Por fim, declaro que este parecer opinativo foi elaborado com base em informações disponíveis no momento da análise e encontra respaldo legal no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978.

São Paulo, 29 de outubro de 2025.



Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

PARECER OPNATIVO_CABO.pdf

Documento número #902a57f5-eb66-4d43-97ac-966b0b82865f

Hash do documento original (SHA256): f18a594ef7da17cbf7b0ffbeb5fb4d597a74fde7e33026a9f8e527d8eaf30777

Assinaturas

✓ **Murilo Rocha Silva dos Santos**

Assinou em 29 out 2025 às 12:16:12



Murilo Rocha Silva dos Santos

Log

- 29 out 2025, 11:47:42 Operador com email mittmariana@gmail.com na Conta 16a2d766-6fed-48c9-8263-d26b27b0a9b0 criou este documento número 902a57f5-eb66-4d43-97ac-966b0b82865f. Data limite para assinatura do documento: 28 de novembro de 2025 (11:47). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 29 out 2025, 11:48:05 Operador com email mittmariana@gmail.com na Conta 16a2d766-6fed-48c9-8263-d26b27b0a9b0 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 28 de novembro de 2025 (11:46).
- 29 out 2025, 11:48:05 Operador com email mittmariana@gmail.com na Conta 16a2d766-6fed-48c9-8263-d26b27b0a9b0 adicionou à Lista de Assinatura: corretorcabo@gmail.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Murilo Rocha Silva dos Santos.
- 29 out 2025, 12:16:12 Murilo Rocha Silva dos Santos assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail corretorcabo@gmail.com. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 546435(...), vide anexo manuscript_29 out 2025, 12-16-04.png. IP: 187.255.42.73. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.45692428673233 e longitude -46.50340963749039. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1332.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 29 out 2025, 12:16:14 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 902a57f5-eb66-4d43-97ac-966b0b82865f.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 902a57f5-eb66-4d43-97ac-966b0b82865f, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

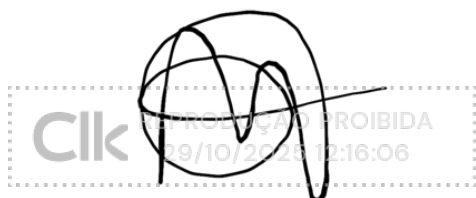
Anexos

Murilo Rocha Silva dos Santos

Assinou o documento em 29 out 2025 às 12:16:12

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 546435(...)



Murilo Rocha Silva dos Santos

manuscript_29 out 2025, 12-16-04.png

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 123.460,04

Data inicial: 8/2004

Data de atualização: 1/2024

Valor atualizado: R\$ 356.542,84

O valor **R\$ 123.460,04** de **8/2004** atualizado até **1/2024** é **R\$ 356.542,84**.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)