setape

Mega Leilões

Fazenda Coru Guaçu II - Estrada Municipal Dois Irmãos - Zona Rural Bairro Ribeirão - Lagoinha - SP

Laudo de Determinação de Valor de Mercado

Data de Referência: novembro/2025.

Proposta nº 59232.0 | Relatório de nº 93100

Av. Angélica, 2491 – 8º andar - São Paulo/SP – Brasil

+55 (11) 3817.2020 | setape@setape.com.br | www.setape.com.br

a member of VRG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o imóvel rural, denominado Fazenda Coru-Guaçu II, localizada na Estrada Municipal Dois Irmãos, Km. 1,10 - Zona Rural/Ribeirão - Lagoinha - SP, para a finalidade de Determinação de Valor de Mercado, com data base para novembro/2025.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R$ 13.186.000,00 (Treze Milhões Cento e Oitenta e Seis 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 novembro/2025.

São Paulo, 12/dezembro/2025.

Setape Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda.
CREA-SP 0183298

WALDIR ALVES TEIXEIRA JUNIOR:25794805870
Assinado digitalmente por WALDIR ALVES TEIXEIRA JUNIOR:25794805870
Data: 2026.01.26 10:19:30 -0300

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

DANIEL TOMASETTO MIGLIAVACA:31025808827
Assinado de forma digital por DANIEL TOMASETTO MIGLIAVACA:31025808827
Dados: 2026.01.26 09:48:43 -03'00'

Daniel Tomasetto Migliavaca
Coord./Engº Florestal – CREA 5063294171

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/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

setape

Índice

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação 4
MÓDULO 2 – Cálculos 32
MÓDULO 3 – Metodologias 52
MÓDULO 4 – Enquadramento e especificação da avaliação 63

ANEXO I – Fotos
ANEXO II – Documentação Utilizada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

setape

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

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, Conjuntos. 81 a 84, São Paulo, SP, contratada pela Mega Leilões. procedeu à avaliação de um imóvel rural, denominado Fazenda Coru-Guaçu II, localizada na Estrada Municipal Dois Irmãos, Km. 1,10 - Zona Rural/Ribeirão - Lagoinha - SP, para a finalidade de Determinação de Valor de Mercado, com data base para novembro/2025.

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 Fazenda; do imóvel rural, denominado Fazenda Coru-Guaçu II, localizada na Estrada Municipal Dois Irmãos, Km. 1,10 - Zona Rural/Ribeirão - Lagoinha - SP, para a finalidade de Determinação de Valor de Mercado, com data base para novembro/2025.

1.2. Premissas adotadas

Na área do imóvel objeto da presente avaliação, identificou-se a existência de remanescente de florestas plantadas com eucalipto, estabelecidas durante o período de atividade da Nobrecel. Após a cessação das atividades, tais florestas permaneceram sem manejo adequado. A solicitante requereu à SETAPE que fosse realizada análise contemplando, ainda que de forma estimativa, o valor de mercado da madeira de eucalipto atualmente existente na área.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

Durante a vistoria técnica, constatou-se que os povoamentos de eucalipto se encontram em estado avançado de deterioração. Parte da área apresenta indícios de incêndio, com árvores mortas, enquanto em outros trechos há indícios, corroborado por informações coletadas em campo, de colheita realizada por terceiros em anos anteriores. Observou-se a ausência de práticas silviculturais essenciais, como desbaste e condução da rebrota nessas áreas onde houve colheita, o que resultou em fustes severamente comprometidos pela competição por nutrientes. Os diâmetros obtidos por fuste são reduzidos e irregulares, sendo observados vários em cada toco de eucalipto, inviabilizando a exploração comercial da madeira. Diante desse cenário, conclui-se que não há acréscimo de valor à propriedade em decorrência da presença das florestas de eucalipto, conclusão que será corroborada por registros fotográficos obtidos em campo e que seguem abaixo.

	
Foto 1 Alta mortalidade dos eucaliptos em talhão de floresta plantada.	Foto 2 Árvores mortas em talhão de floresta plantada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

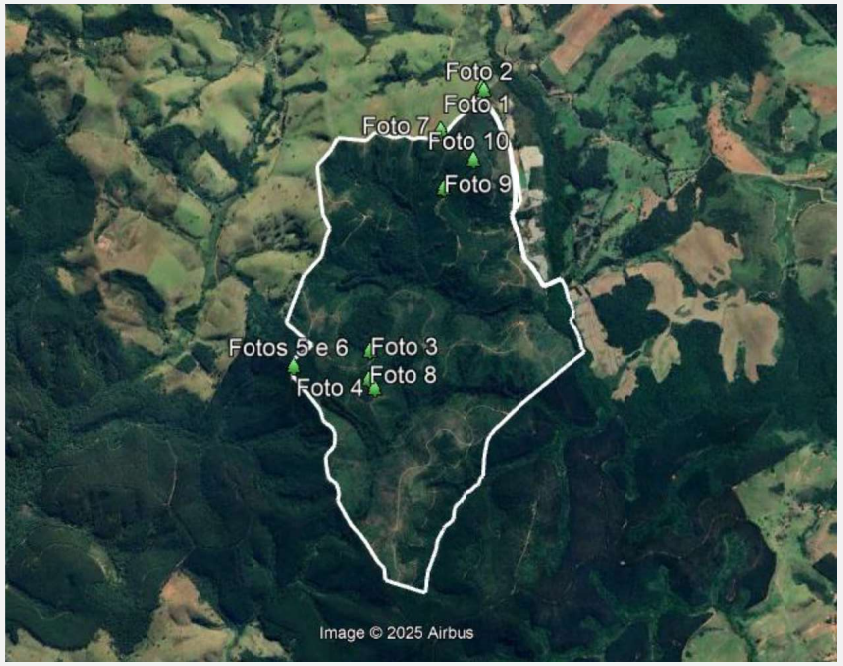
	
Foto 3 Observa-se a profusão de fustes, com diâmetros reduzidos.	Foto 4 Eucaliptos com volumes ínfimos de madeira por fuste.
	
Foto 5 Madeira colhida por terceiros abandonada em área de transbordo.	Foto 6 Madeira colhida por terceiros abandonada em área de transbordo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

	
Foto 7 Observa-se as árvores mortas.	Foto 8 Denota-se a ausência de tratos silviculturais.
	
Foto 9 Área sem tratos silviculturais e com volumes ínfimos de madeira	Foto 10 Madeira colhida por terceiros abandonada em área de transbordo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

Abaixo segue imagem de satélite com a distribuição geográfica das imagens acima, indicadas em software de geolocalização.



Distribuição das Fotos de 1 a 10

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, Determinação de Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

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, 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 documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

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.

Declaramos que a SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm no presente, nem contemplam no futuro, quaisquer interesses em relação aos bens objetos desta avaliação.

1.3. Descrição do Imóvel

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

1.3.1. Imóvel avaliando

O imóvel avaliando é composto basicamente por Fazenda sem Benfeitorias, com talhões de Floresta Plantada com Eucaliptos.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

1.3.2. Documentação do imóvel

Número Matrícula	Quantidade (ha)	Cartório	Data Registro
475	565,54	Oficial de Registro de Imóveis - Comarca de São Luiz do Paraitinga/SP - Livro Nº 2 - Registro Geral, Fichas 01 a 08 verso.	22/11/1978

Observações Matrículas:
- AV. 26/475: 21/10/2004: "imóvel desta matrícula foi desmembrado em duas áreas distintas que de descrevem e caracterizam da seguinte forma: ÁREA DESMEMBRADA, doravante denominada Sítio Barro Branco, contendo 55,66 ha ou 23,00 alq. paulistas e, ÁREA REMANESCENTE, contendo 565,54 ha ou ainda 233,28 alq. paulistas;

- AV. 27/475: 28/02/2005: para consignar que a Área Desmembrada, com 55,66 ha, foi nesta data vendida ao Sr. Alexandre Sayeg Freire e outro, tendo sido o registro lançado sob o nr. 1 na Matrícula 2.906.

Documentos Extras:
- Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR, obtido junto ao site: www.car.gov.br, Registro de Inscrição no CAR: SP-3526308-B01E4667EFD943DF8309EE09108F28F3, Data da Inscrição: 26/06/2015, Data da Última Retificação: 28/11/2023, Área do Imóvel Rural: 563,68 ha, com Demonstrativo gerado em 18/11/2025.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado devido à inexistência de Memorial Descritivo Georreferenciado averbado em matrícula.

Para efeitos de cálculos foi utilizada a área informada em Arquivo Vetorial do tipo KMZ, enviado pelo Solicitante, com Área informada de 563,676 ha, uma vez que as áreas informadas junto à matrícula enviada e o CAR obtido junto ao site www.car.gov.br, não são possíveis de serem conferidas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

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 superior a 100 hectares já é obrigatório o georreferenciamento. O imóvel não está de acordo com a legislação vigente.

1.3.3. Localização

Tipo de Imóvel: Fazenda sem Benfeitorias
Proprietários: Agrosan Agricultura e Reflorestamento Ltda. e Nobrecel Celulose e Papel – Decretada a indisponibilidade dos bens no Av.32/475
Endereço: Estrada Municipal Dois Irmãos, Km. 1,10
Bairro: Zona Rural / Ribeirão
Município: Lagoinha
Estado: São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

setape

1.3.4. 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.1.9.6.

Ordem Letra	North	East	Zona	Letra	Obtido Em	Descrição
A	7442778	471223	23	K	Obtido no local	Fazenda Coru-Guaçu II
B	7445255	471761	23	K	Obtido no local	Entrada Imóvel Avaliando
C	7443969	472100	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa em Estrada Servidão para Terceiros
D	7443411	472085	23	K	Obtido no local	Ponto Interno Área Reflorestamento
E	7443099	470846	23	K	Obtido no local	Ponto Interno Área Reflorestamento
F	7442249	471311	23	K	Obtido no local	Ponto Interno Área Reflorestamento
G	7441724	471034	23	K	Obtido no local	Ponto Interno Área Reflorestamento
H	7441277	471032	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando
I	7441744	470704	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando
J	7443127	470229	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando
K	7443824	470334	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando com Área de Pastagem
L	7444885	470804	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando com Área de Pastagem
M	7444894	471412	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando com Área de Pastagem
N	7444276	470798	23	K	Obtido no local	Ponto Interno Área de Reflorestamento
O	7444516	471624	23	K	Obtido no local	Ponto Interno Área de Reflorestamento

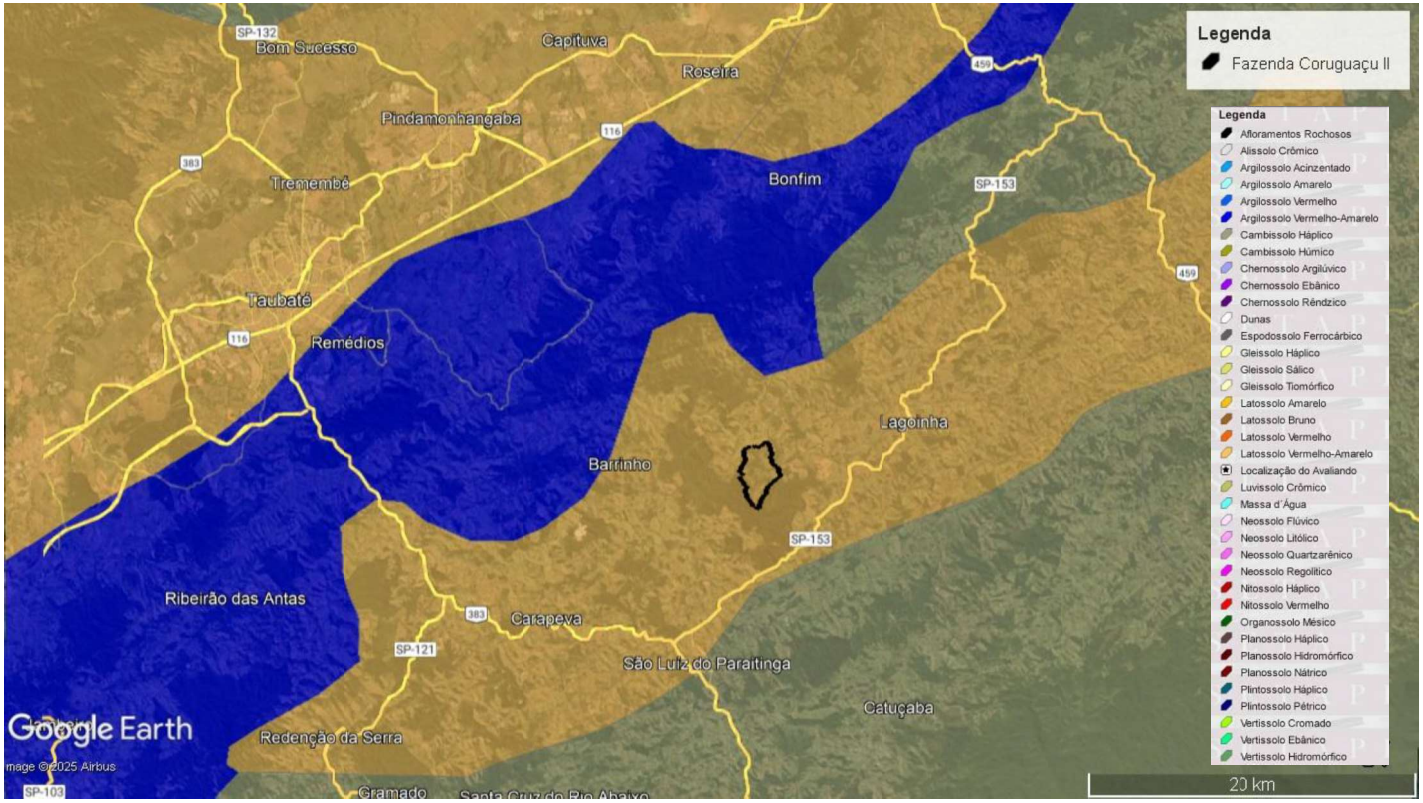
Na matrícula apresentada se encontra averbado somente descritivo em rumos e distâncias. Para efeito de localização, foi utilizado registros do imóvel no Arquivo enviado pelo Solicitante em KMZ, que conforme imagem é semelhante ao fornecido pelo CAR. Portanto por parte da SETAPE podemos afirmar que o imóvel vistoriado se refere ao mesmo imóvel cadastrado perante o CAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

1.3.5. Descrição geral das terras

1.3.5.1. Solos

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

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	Percentual
V	renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais	0,32
VIII	renda líquida de uma eventual exploração piscícola	20,30
VI	renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sujeita as despesas com práticas conservacionistas em pastagens	44,38
IV	renda líquida de culturas anuais, associadas com pastagens em quatro anos (pecuária leiteira do tipo médio)	35,00

1.3.5.2. Topografia

As terras do imóvel avaliando possuem topografia entre suave à forte ondulado.

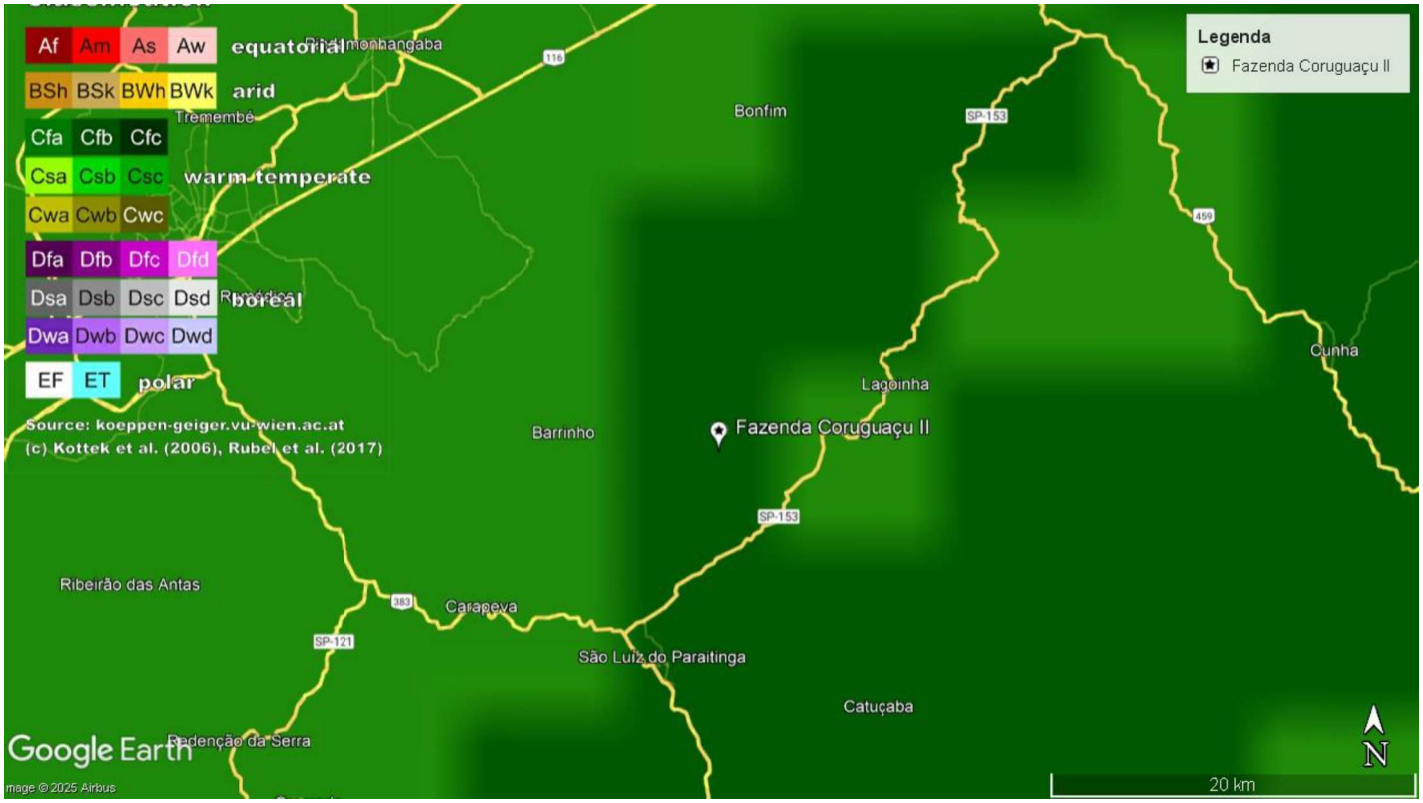
1.3.5.3. Hidrografia

O imóvel avaliando em função dos recursos hídricos é servido por: Nascentes, Córregos.

1.3.5.4. Clima

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

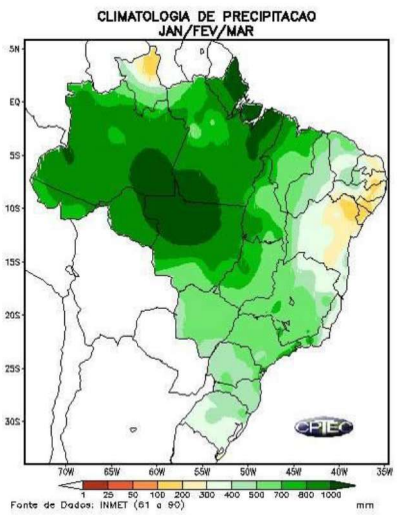
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

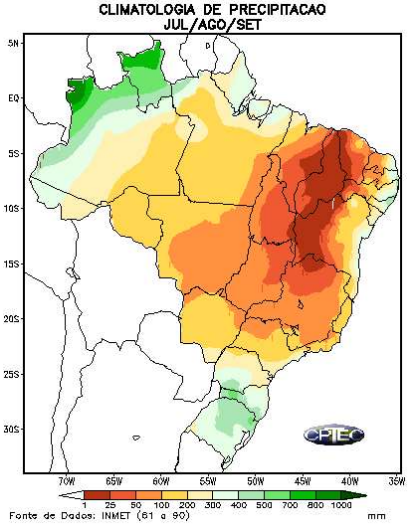


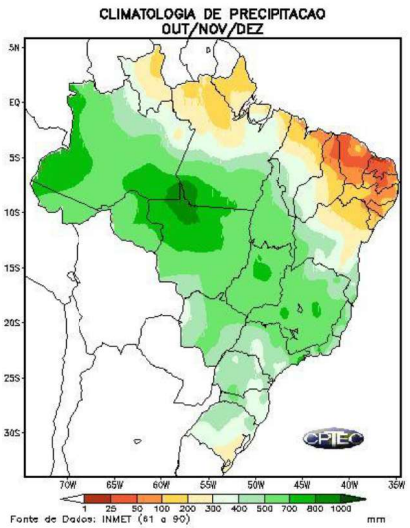
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

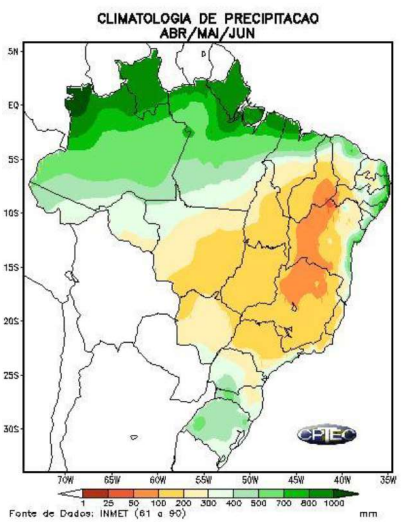
1.3.5.5. Pluviometria

O imóvel avaliando está localizado em região com índice pluviométrico de 1580 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).









1.3.5.6. Ocupação da fazenda

O imóvel avaliando está atualmente conforme tabela abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.



Planilha Ocupação Fazenda Coru-Guaçu II	
Descrição	**Área (ha)**
Área Total CAR/KMZ	563,6760
Área Reflorestamento	447,0360
Área Servidão Passagem	1,8200
Área Mata / Reserva	73,5800
Área Pres. Permanente (APP)	41,2400

1.3.5.7. Caminhos internos

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

1.4. Descrição da região

O município de Lagoinha/SP, possui área de 255,472 Km², com aproximadamente 5.083 habitantes conforme Censo IBGE 2022, localizada na região oeste do Estado de São Paulo no denominado Vale do Paraíba, região de Taubaté-Pindamonhangaba, a cerca de 150,00 km da capital do estado, São Paulo e aproximadamente 50,00 km de Pindamonhangaba.

Durante a diligência para vistoria do imóvel avaliando, foi observado que a região é formada por sítios e fazendas que em sua maioria são tidas como de tamanho pequeno à grande, de acordo com a variação geográfica dos módulos fiscais. Foi observado que as sedes das fazendas são bem estruturadas em sua maioria para a pecuária. Nas terras da região, de acordo com vistoria in loco e através de visualização de imagem de satélite, foi observado que as propriedades são em sua maioria, destinadas em grande parte à pecuária e em menor quantidades, voltadas a reflorestamento de eucaliptos, sendo que muitas propriedades têm as duas aptidões em seus limites.

Na região são comuns curtas distâncias das propriedades até as cidades, as vias de escoamento na região são formadas por estradas de terra batida (Estradas Municipais) e vias asfaltadas, tendo como a principais da região: Rodovia SP-153, Estr. Mun. José Benedito Marcondes Vieira (Pindamonhangaba) e Rodovia Presidente Dutra (BR-116).

Sua economia está diretamente relacionada ao agronegócio. Pecuária e Reflorestamento de Eucaliptos são as principais atividade na região, mas a pecuária é a atividade de maior destaque de acordo com dados do IBGE.

O agronegócio local é impulsionado pela presença da unidade de Suzano Papel e Celulose em Jacareí, é grande responsável pela alta ocupação de propriedades na região em Reflorestamento de Eucaliptos, sendo que a parte voltada a pecuária leiteira, têm diversas unidades de laticínios na região, como a Cooperativa COMEVAP e Serramar.

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a região de Lagoinha - SP tem a predominância de solos classificado como Latossolo Vermelho-amarelo.

A área é caracterizada por um relevo ondulado, com a presença de morros e pequenas serras, inserida na área da Serra da Mantiqueira, o que sugere um cenário de paisagens montanhosas ou de colinas. O município pertence à Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos (UGRHI) do Paraíba do Sul. A rede hidrográfica local inclui cursos d'água como o Rio do Macaco e afluentes do Rio Paraitinga, indicando uma boa disponibilidade de recursos hídricos na região

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

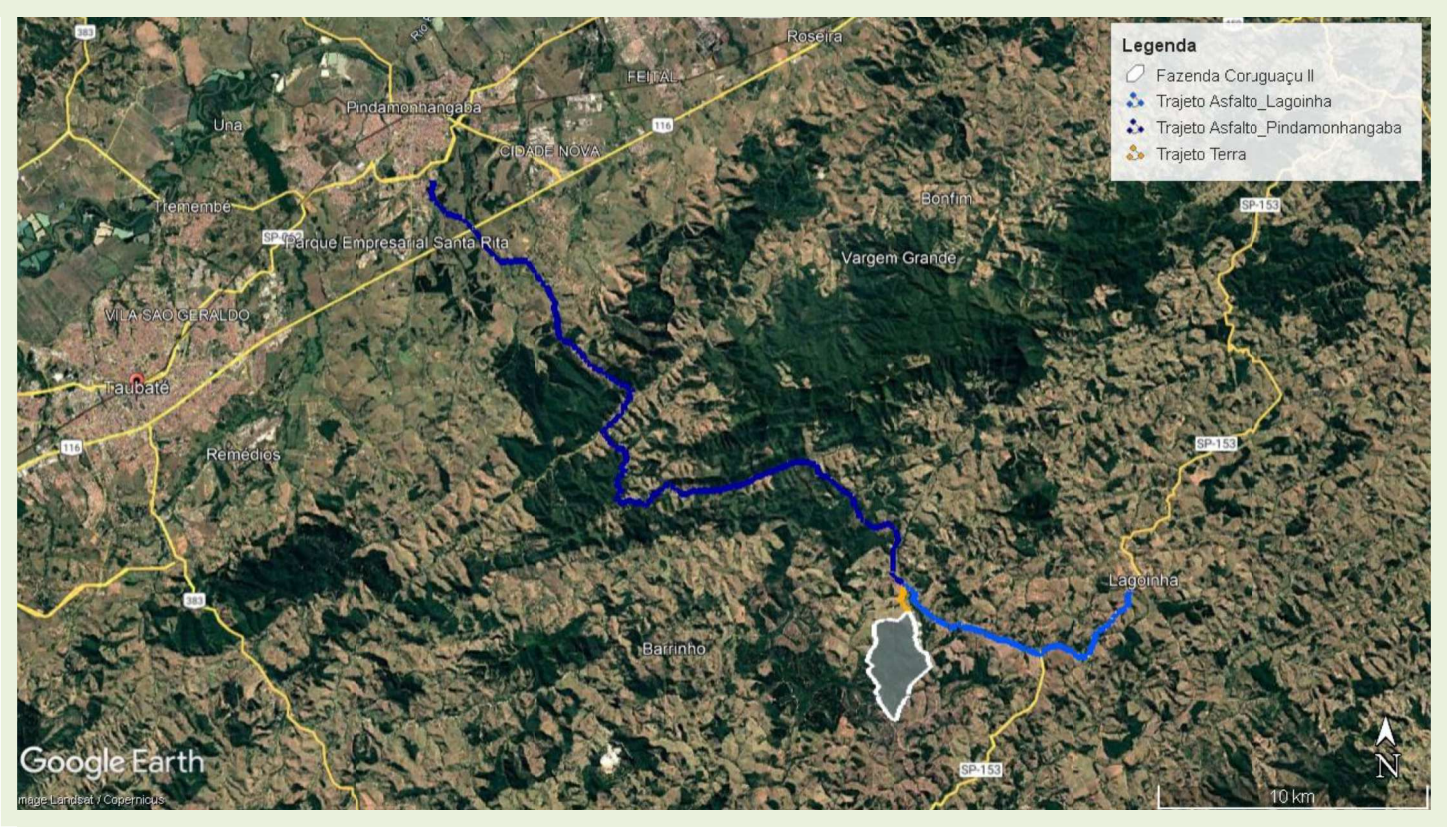
A vegetação predominante na região é a de Mata Atlântica, caracterizada por árvores porte médio a alto, de caules mais eretos e espaçadas uma das outras, com espaçamento entre as mesmas ocupado por plantas arbustivas de médio, cipós, porte ou herbáceas.

1.4.1. Características da região

Município: Lagoinha
Estado: São Paulo
Tipo de Estrada de acesso direto: Em Terra Batida
Distância da Rodovia: 1,10 km
Distância da cidade: 13,20 km
Uso Predominante: Rural
Densidade de Ocupação: Baixa
Padrão Econômico: Baixo
Área Sujeita a Enchentes: Não
Transportes Coletivos: Não
Melhoramentos Públicos: Energia Elétrica.
Nível de Escoamento: Regular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

1.5. Mapa de localização aproximada do avaliando



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

1.6. Roteiro de acesso

Partindo do Município de Lagoinha, pela Rodovia Nelson Ferreira Pinto (SP-153), que liga os municípios paulistas de São Luiz do Paraitinga e Lagoinha, no Vale do Paraíba, percorrer aproximadamente 5,50 Km sentido à São Luis do Paraitinga, até encontrar à direita Estrada Municipal de Lagoinha para O Distrito de Ribeirão, por onde percorremos aproximadamente 6,60 Km, onde encontramos a Estrada Municipal Dois Irmãos, estrada de terra batida por onde percorremos aproximadamente 1,10 Km até início da Propriedade Avaliando.

Informamos que o Imóvel Avaliando, encontra-se à aproximadamente:
. 13,20 Km do Município de Lagoinha, sendo: 12,10 Km em vias asfaltadas e 1,10 Km por via em terra batida;
. 35,60 Km do Município de Pindamonhangaba, sendo: 35,60 Km em vias asfaltadas e 1,10 Km por via em terra batida.

Obs.: Imóvel Avaliando, distante aproximadamente 3,10 Km da Vila do Distrito de Ribeirão, sendo 2,00 Km por via asfalta e 1,10 Km por via em terra batida.

1.7. Situação de mercado

Conforme informações obtidas junto ao mercado de terras e propriedades rurais na região de Lagoinha/SP, constatou-se a existência de diversas propriedades disponíveis para negociação. A ocupação predominante está voltada às atividades agropecuárias, destacando-se a pecuária de leite como principal atividade, além de lavouras de milho, cana-de-açúcar e café. Também há propriedades destinadas ao reflorestamento com eucalipto.

Durante a vistoria realizada, verificou-se a presença de diversas pequenas propriedades voltadas para lazer e/ou moradia, que exercem influência significativa na dinâmica regional, evidenciando o interesse crescente pelo turismo rural. No que se refere às propriedades voltadas às atividades agropecuárias, observa-se tendência de ocupação direcionada à pecuária leiteira e à agricultura, atividades que apresentam maior relevância e valorização no mercado. Em contrapartida, as áreas destinadas ao reflorestamento de eucalipto têm despertado menor interesse comercial no momento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

A propriedade objeto desta avaliação encontra-se ocupada por reflorestamento de eucalipto. Conforme vistoria, foi identificado que muitos talhões foram cortados recentemente (estimativa de 3 a 5 anos), restando áreas com tocos aparentes e rebrota irregular. Essa condição não é considerada favorável pelo mercado, uma vez que a madeira resultante não possui exploração comercial viável.

De acordo com informações obtidas junto a corretores de imóveis atuantes no mercado rural local, verificou-se que a região tem apresentado valorização nos últimos anos. Esse movimento decorre, em parte, do desmembramento de propriedades maiores em glebas menores, o que ampliou a liquidez e a atratividade do mercado. Outro fator relevante é a conversão de áreas anteriormente voltadas à pecuária leiteira para atividades agrícolas, promovendo melhoria da qualidade da terra e consequente valorização imobiliária.

Nesse contexto, a propriedade avaliada, apesar de estar ocupada por reflorestamento de eucalipto, apresenta condições de despertar interesse junto ao mercado imobiliário rural, especialmente em razão da existência de propriedades vizinhas com ocupações semelhantes.

Dessa forma, conclui-se que o mercado de propriedades rurais na região encontra-se em situação de equilíbrio, com tendência de aquecimento. O imóvel em questão possui liquidez classificada entre normal e baixa, em virtude de sua elevada dimensão e restrita vocação para agricultura intensiva, mostrando-se mais adequado para usos integrados de pecuária e silvicultura.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

1.8. Resumo da Avaliação

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

Resumo de Valores	
Valor da Gleba de Terras	R$ 13.186.084,00
Valor de Mercado em Uso	R$ 13.186.084,00
Fator Comercialização	1,00
Valor de Mercado	R$ 13.186.000,00
Passivo Ambiental*	R$ 0,00

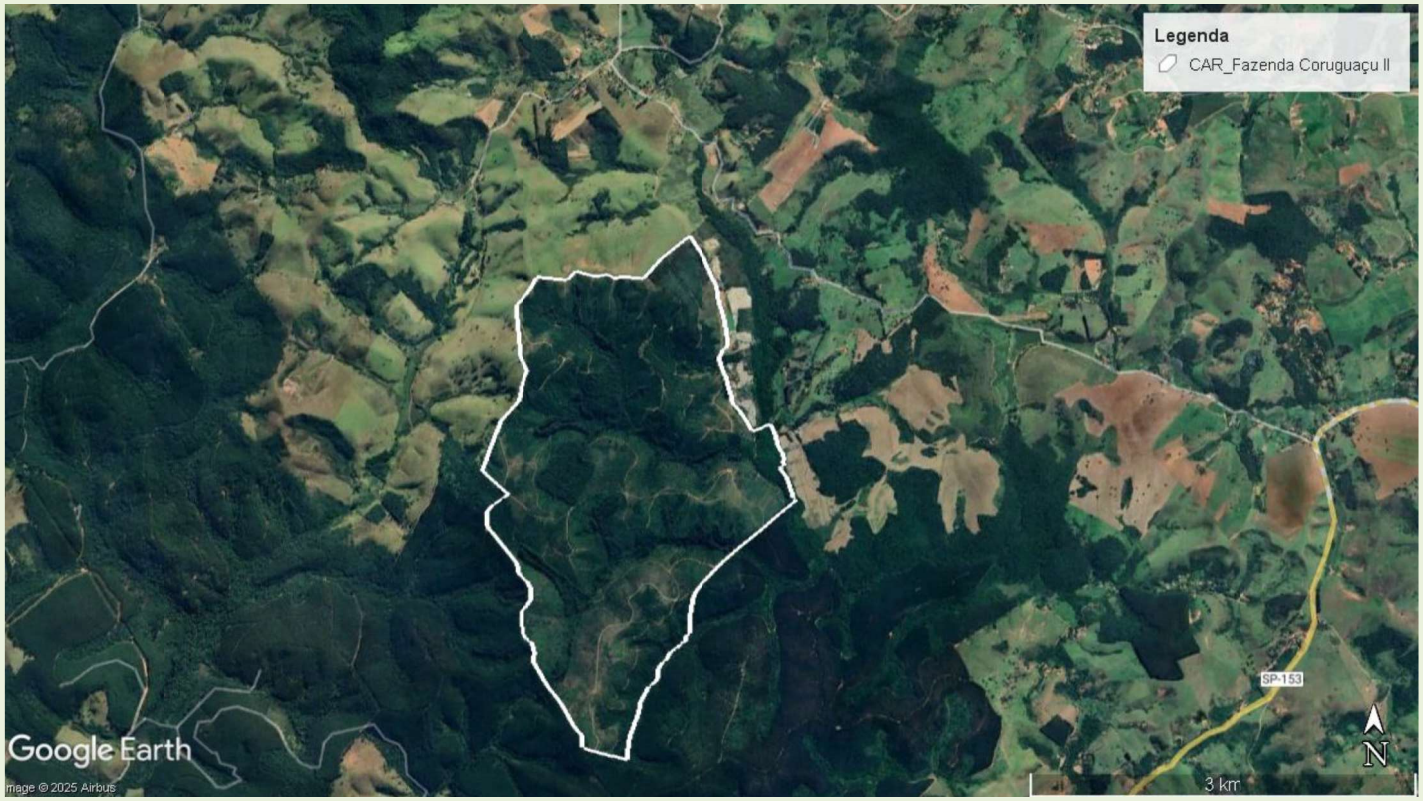
* O valor do passivo ambiental, quando existente, não é descontado do valor de mercado do imóvel; ficando a critério do agente financeiro optar ou não pelo desconto no valor de mercado do imóvel. O valor considerado para o passivo ambiental abrange somente o custo de recuperação no próprio imóvel e não foram considerados cenários de valoração ou desvalorização das terras. O passivo foi analisado independente se a área é consolidada de acordo com o Novo Código Florestal.

Foi utilizado o método de arredondamento padrão:
O Fator de Liquidação Forçada demonstrado na tabela é arredondado para que fique com até duas casas decimais. Se a terceira casa decimal for maior ou igual a 5, arredonda-se a segunda casa para o próximo número maior, caso contrário arredonda-se para baixo.
Se a centena da parte inteira do número for maior ou igual a 500, arredonda-se a unidade do milhar para cima, caso contrário arredonda-se para baixo a unidade do milhar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

1.9. Relatório de imagens

1.9.1. Próxima

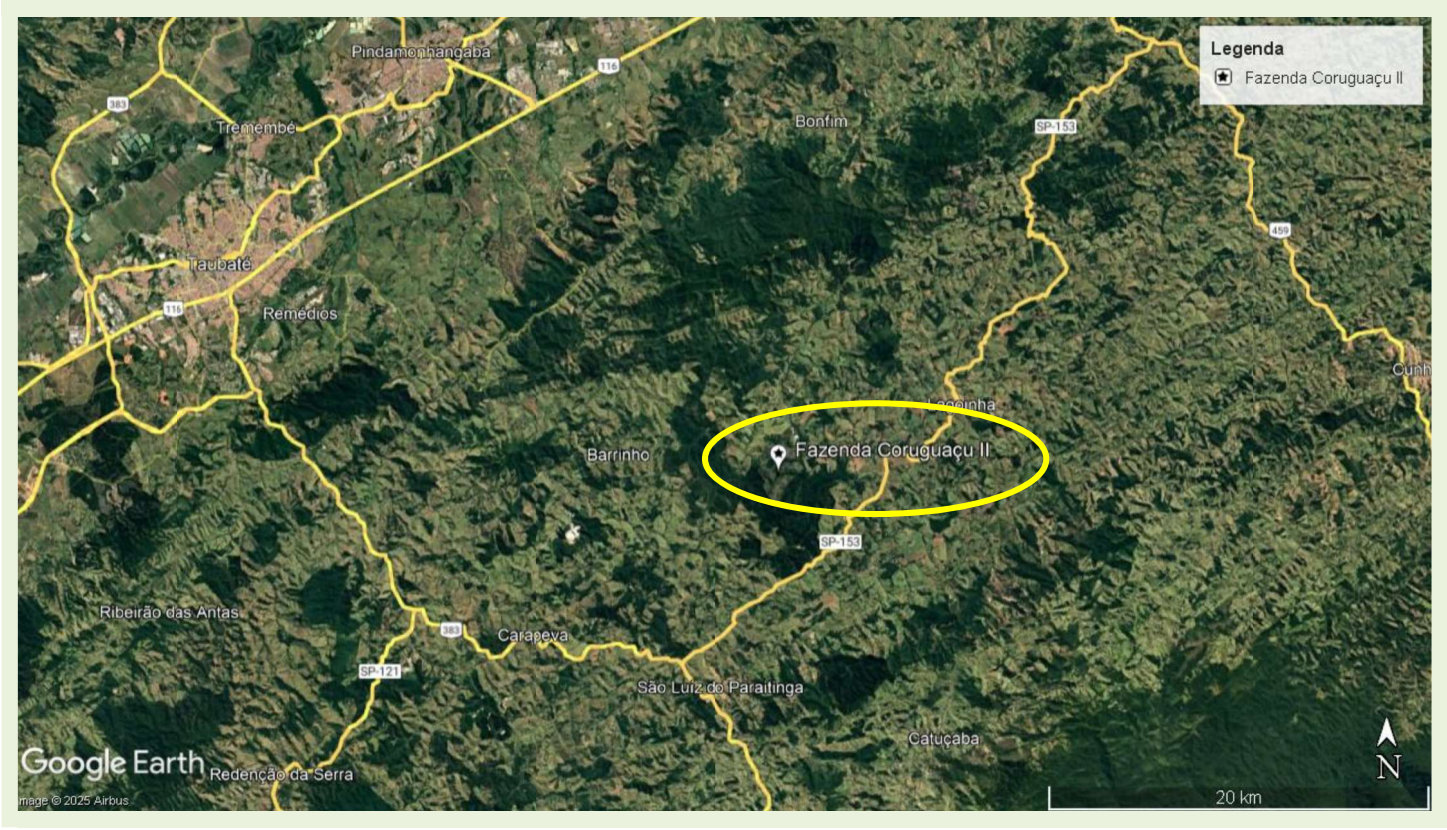


Perímetro conforme CAR (anexo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

setape

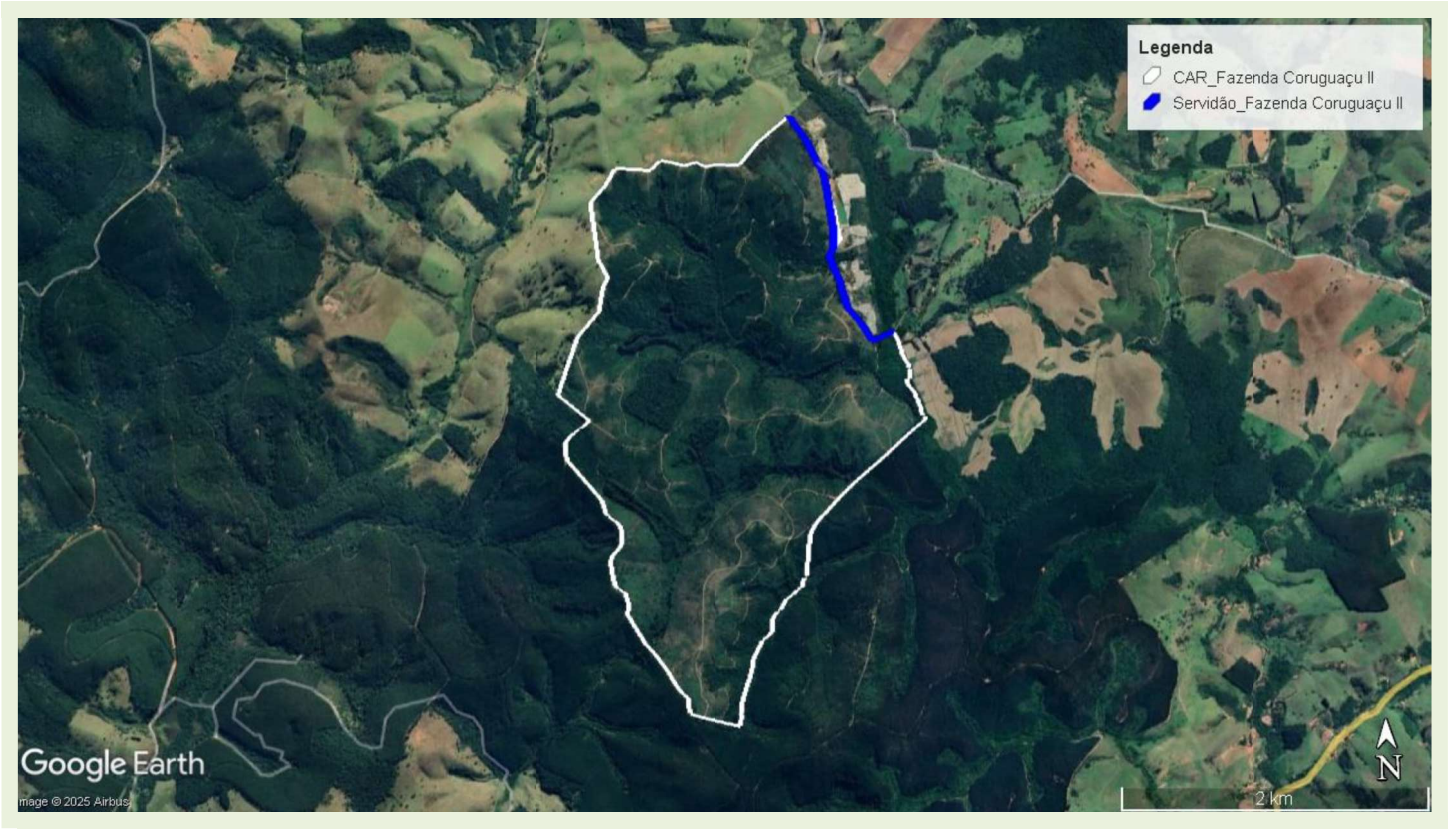
1.9.2. Distante



Local conforme CAR (anexo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

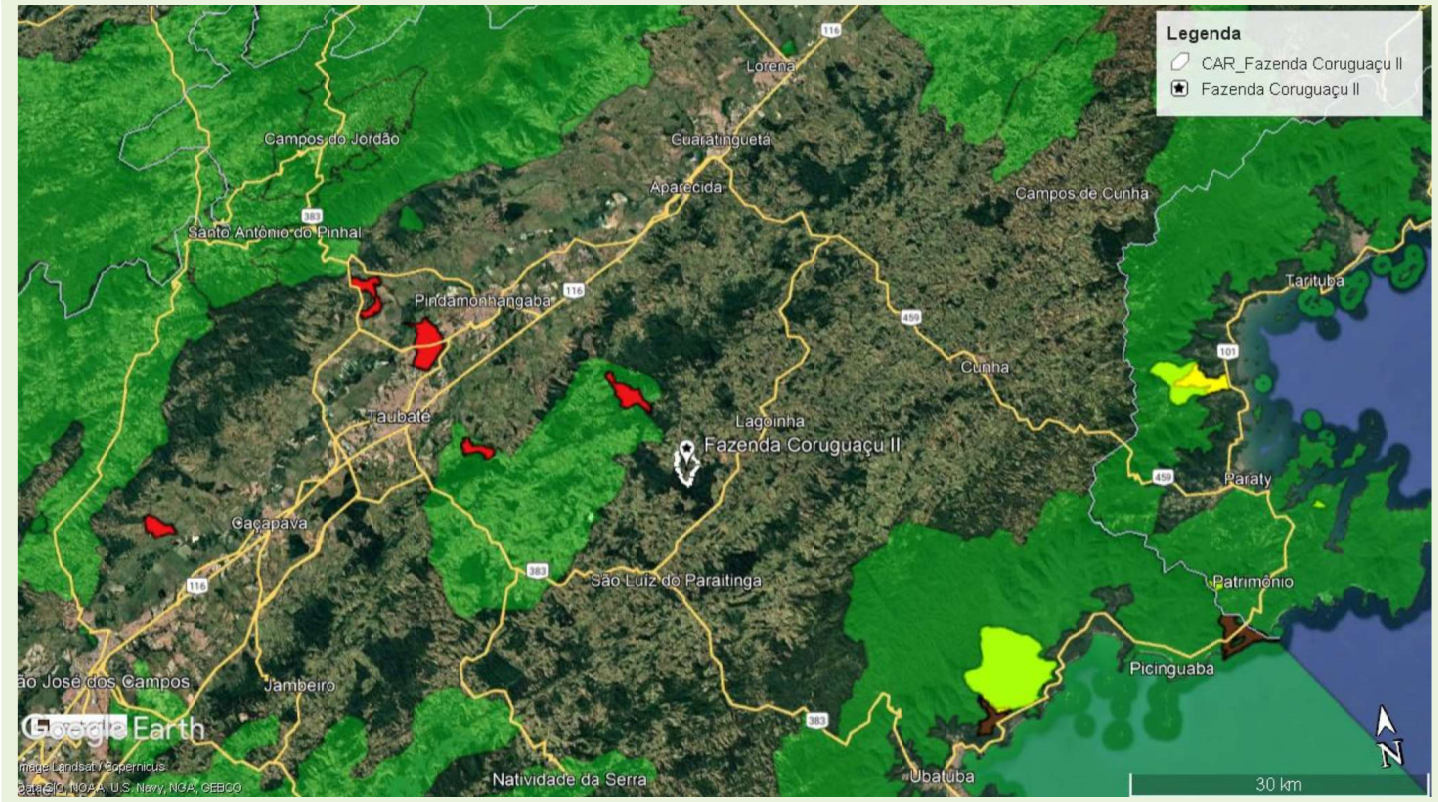
1.9.3. Servidões



Foi identificado uma área de 1,82 ha para a estrada de passagem para acesso à propriedade de terceiros, conforme CAR e a essa foi considerada como de Classe V.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

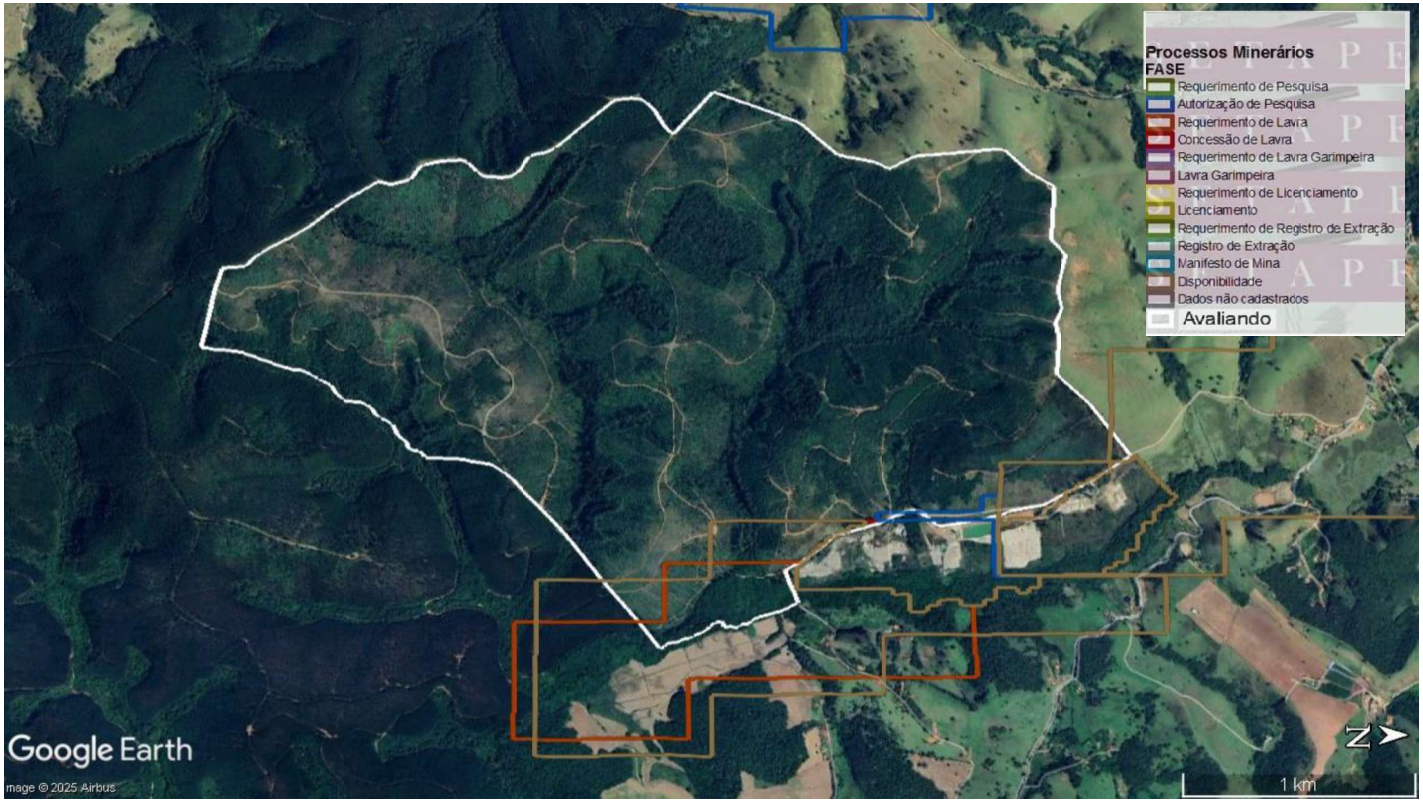
1.9.4. Socioambiental



Através de consulta pública disponível no seguinte Link: (http://wwww.ibama.gov.br), foi verificado que o imóvel nã possui área com embargo; (http://acervofundiario.incra.gov.br/acervo/acv.php), foi verificado que o imóvel não se encontra próximo ao assentamento/quilombo do INCRA; (http://www.funai.gov.br/), foi verificado que o avaliando não está próximo a terras indígenas; (http://wwww.ibama.gov.br), foi verificado que o imóvel não se encontra localizado dentro de Unidade de Conservação Ambiental.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

1.9.5. Processos minerários

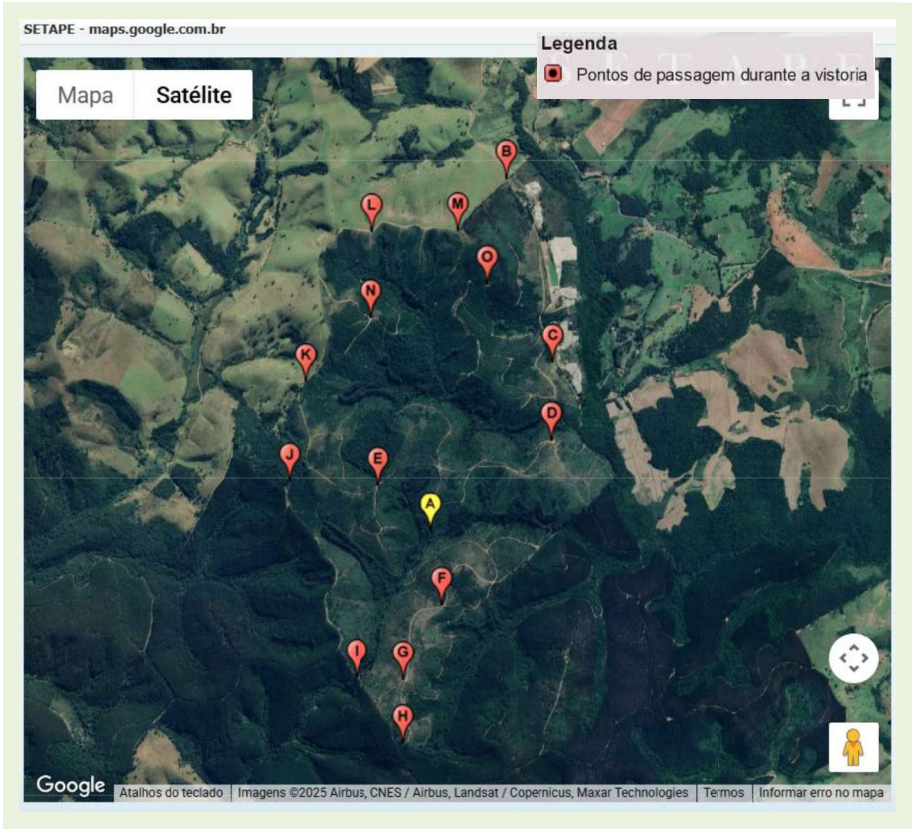


Através de consulta pública disponível no seguinte site: (http://www.anm.gov.br), foi verificado que no imóvel há presença de processos minerários sob nrsº. 300441/2018 - 1828 - DISPONIB/ÁREA DESCARTADA LIBERADA PARA EDITAL EM 24/04/2018. 820401/2016 – Areia para Construção Civil / . 820156/1994 – Areia de Fundição / 820404/2008 – Argila para uso Industrial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código YPs02hzE.

setape

1.9.6. Pontos de passagem durante a vistoria



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

setape

MÓDULO 2 – Cálculos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

setape

2. CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA DE TERRAS

2.1. Considerações

O valor de mercado da gleba de terras 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-socioeconômica, 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$ 23.393,02 /ha, determinado em cálculos apresentados neste módulo.

Cálculo do Valor da Gleba de Terras
Unidade da tabela (valores em R$ exceto quando indicado)

Cálculo do Valor da Gleba de Terras	
Área Total do Terreno	563,6760 ha
Valor Total do Terreno	R$ 13.186.084,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

2.2. Homogeneização

Planilha de Homogeneização de Fatores

N.Ficha	Unitário.Puro (R$/ha)	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R$/ha)	Indice Agro	Fator Topografia	Fator Homogen.	Unit. Homogeneizado (R$/ha)
95621.0	26.446,28	0,90	23.801,65	1,31	0,75	0,98	23.312,76
95626.0	51.333,33	0,90	46.200,00	0,84	0,67	0,56	25.950,42
95711.0	35.000,00	0,90	31.500,00	0,93	0,75	0,69	21.881,55
95712.0	41.322,31	0,90	37.190,08	0,82	0,75	0,62	22.909,56
95713.0	36.860,28	0,90	33.174,25	0,99	0,75	0,75	24.740,75
95714.0	43.388,43	0,90	39.049,59	0,83	0,67	0,55	21.563,08

Dados Calculados após a Homogeneização

Unidade da tabela (valores em R$ exceto quando indicado)

Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	R$ 16.375,11 /ha
Média Aritmética	R$ 23.393,02 /ha
Limite Superior	R$ 30.410,93 /ha
Média Saneada	R$ 23.393,02 /ha

Área Total da Gleba de Terras: 565,6760 ha
Valor Total da Gleba de Terras: R$ 13.186.084,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

2.3. Elementos coletados

B - Comparativo 95621.0

Endereço:	Rodovia Juscelino Kubitschek de Oliveira (BR 459), Km. 08				
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Piquete				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				



Á.Terras:	121,00 ha	**Ind. Agron:**	0,3000	**Topografia:**	ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 6.200.000,00
Vl.Terreno:	R$ 26.446,28/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	25,41 ha	**Àrea PP:**	10,89 ha	**Cl.Terras:**	VI 30% | VII 40% | VIII 30%
Informante:	Rural Negócios Imobiliários - Sr. Marcos Oliveira - Tel. (12) 99712-2727				
Benf/Cultura:	Propriedade com aproximadamente 50.000,00 m³ de Madeira em Pé, sendo que valor informado local de R$ 50,00 à 60,00/m³ de acordo com idade do plantio. Para este vamos adotar R$ 60,00/m³ x 50.000,00m³ = R$ 3.000.000,00.				
Obs.:	Propriedade à venda localizada próximo ao Antigo Posto da Polícia Rodoviária Federal, pela Rodovia Juscelino Kubitschek de Oliveira (BR 459), distante aproximadamente 8 Km do Trevo de Piquete. Área total de 121,00 ha, sendo 84,70 ha reflorestamento de eucaliptos com 15 anos e Área Remanescente em Reserva Legal e APP. Valor total pedido R$ 6.200.000,00. www.ruralnegocioimobiliario.com.br/detalhes-imovel/56-fazenda-venda---piquete-sp.html				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

setape

C - Comparativo 95626.0

Endereço:	Estrada para Serra da Bocaina, , Km. 15				
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Areias				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				



Á.Terras:	150,00 ha	**Ind. Agron:**	0,4650	**Topografia:**	suave ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 7.700.000,00
Vl.Terreno:	R$ 51.333,33/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	21,00 ha	**Àrea PP:**	9,00 ha	**Cl.Terras:**	IV 50% | V 30% | VIII 20%
Informante:	Grupo XCI Imóveis - Sra. Paula Vilar - Tel. (19) 99693-8860				
Obs.:	Propriedade à venda na Estrada para Serra da Bocaina, distante aproximadamente 15,00 Km de Areias, sendo parte do acesso pela Estrada dos Tropeiros. Propriedade com Área Total de 150,00 ha, em pastagem formada, com aproximadamente 20% da Área em Reserva e APP. Propriedade com construções sem valor comercial. Valor total pedido R$ 7.700.000,00. www.grupoxci.com.br/imovel/fazenda-areias-150-hectares/FA0373-XXC?from=sale				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

setape

D - Comparativo 95711.0

Endereço:	Estrada Municipal de Lagoinha "Bairro Cristal", Km.7				
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Lagoinha				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				



Á.Terras:	100,00 ha	**Ind. Agron:**	0,4230	**Topografia:**	ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 4.500.000,00
Vl.Terreno:	R$ 35.000,00/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	15,00 ha	**Àrea PP:**	5,00 ha	**Cl.Terras:**	III 10% | V 60% | VII 10% | VIII 20%
Informante:	Jeremias Rodrigues Imóveis de Alto Padrão - Sr. Jeremias - Tel. (12) 3645-9000 / 98123-7764				
Benf/Cultura:	Propriedade com : casa sede, caseiros, rancho apoio, cocheira come estrutura completa para leito, curral, Área em pomar, 150 animais para leite e 15 cavalos. Propriedade com 10,00 ha em Eucaliptos, com valor estimado de R$ 150.000,00 Valor total para as construções, benfeitorias e animais, estimado em R$ 850.000,00.				
Obs.:	Propriedade à venda em Zona Rural de Lagoinha, distante aproximadamente 7,00 Km da Zona Urbana, por Via asfaltas e parte em Estrada de Terra batida. Área total de 100,00 ha, com ocupação em: 60,00 ha em pastagem, 10,00 ha em cana/capim, 10,00 ha em reflorestamento eucaliptos e restante em Mata e APP. Propriedade com : casa sede, caseiros, rancho apoio, cocheira come estrutura completa para leito, curral, Área em pomar, 150 animais para leite e 15 cavalos. Propriedade à venda "Porteira Fechada", valoo total pedido R$ 4.500.000,00. www.jeremiasrodrigues.com.br/comprar/Lagoinha/Rural/Fazenda/Bairro-do-Cristal/19109				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

setape

E - Comparativo 95712.0

Endereço:	Estrada Municipal de Lagoinha " Bairro Curralinho", Km. 08				
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Lagoinha				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				



Á.Terras:	96,80 ha	**Ind. Agron:**	0,4770	**Topografia:**	ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 5.500.000,00
Vl.Terreno:	R$ 41.322,31/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	8,65 ha	**Àrea PP:**	4,85 ha	**Cl.Terras:**	IV 86,04% | VIII 13,96%
Informante:	Jeremias Rodrigues Imóveis de Alto Padrão - Sr. Jeremias - Tel. (12) 3645-9000 / 98123-7764				
Benf/Cultura:	Construções e Benfeitorias com valor estimado em R$ 1.500.000,00.				
Obs.:	Propriedade à venda em Lagoinha, distante aproximadamente 8,00 Km por Estrada de Terra Batida. Área total de 40,00 alq. (96,80 ha), com ocupação em pastagem com 12 divisões de pastos e com aproximadamente 13,50 ha em Reserva e APP. Propriedade com Construções para Sede em bom estado e diversas construções para uso diversos (pousada, comercio, galpão e curral). Valor total pedido R$ 5.500.000,00. www.jeremiasrodrigues.com.br/comprar/Lagoinha/Rural/Fazenda/Lagoinha/21686				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

setape

F - Comparativo 95713.0

Endereço:	Estrada Municipal Antônio Fazzeri , Km. 12
Bairro:	Zona Rural
Cidade:	Roseira
Estado:	SP
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias
Bioma:	Demais Biomas



Á.Terras:	515,46 ha	**Ind. Agron:**	0,3940	**Topografia:**	ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 20.000.000,00
Vl.Terreno:	R$ 36.860,28/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	88,00 ha	**Àrea PP:**	82,53 ha	**Cl.Terras:**	IV 26,77% | V 40,15% | VIII 33,08%

Informante:	Jeremias Rodrigues Imóveis de Alto Padrão - Sr. Jeremias - Tel. (12) 3645-9000 / 98123-7764
Benf/Cultura:	Propriedade com construção centenária, construções para manejo de animais (Baias, curral, galpão) e 03 lagos. Valor atribuído as construções e benfeitorias existentes, estimado em R$ 1.000.000,00.
Obs.:	Fazenda à venda em Roseira, em Estrada Municipal passando pela Pedreira, distante aproximadamente 12,00 Km de Roseira e Rod. Presidente Dutra. Área total informada de 213,00 alq (515,46 ha), ocupada por pastagens com área estimada em 344,93 ha e Remanescente em APP e Reserva Legal. Área pastagem em topografia Suave Ondulada. Propriedade com construção centenária, construções para manejo de animais (Baias, curral, galpão) e 03 lagos. Valor total pedido R$ 20.000.000,00. www.jeremiasrodrigues.com.br/comprar/Roseira/Rural/Fazenda/Roseira/21749

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

setape

G - Comparativo 95714.0

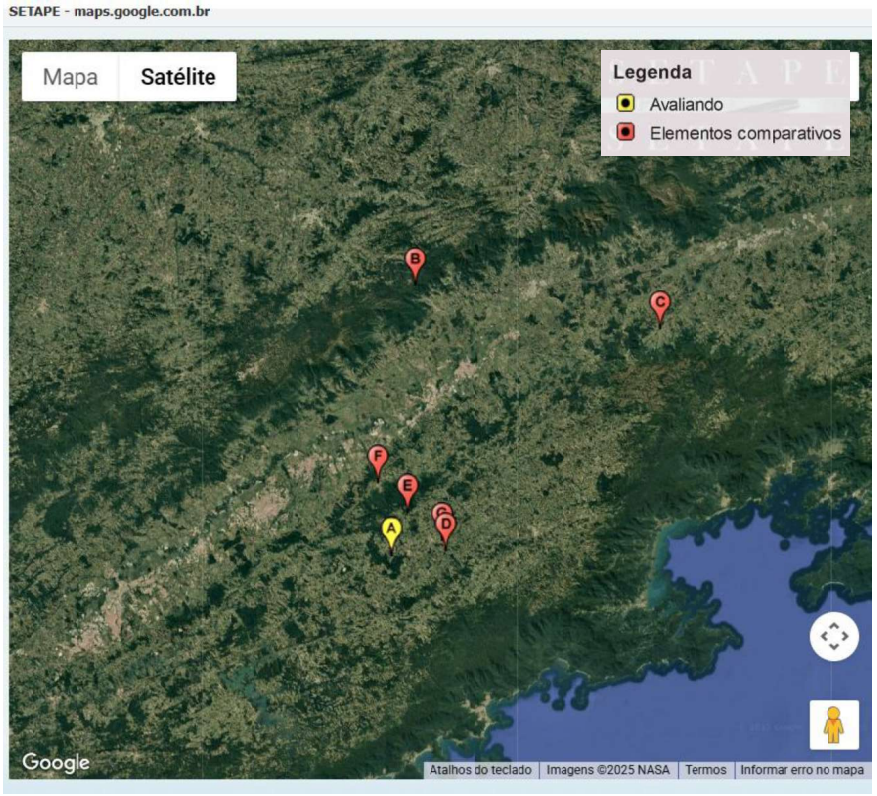
Endereço:	Estrada Municipal de Lagoinha, Km. 3				
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Lagoinha				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				



Á.Terras:	96,80 ha	**Ind. Agron:**	0,4730	**Topografia:**	suave ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 4.200.000,00
Vl.Terreno:	R$ 43.388,43/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	10,16 ha	**Àrea PP:**	4,36 ha	**Cl.Terras:**	IV 85% | VIII 15%
Informante:	Edson Derrico Imóveis - Sr. Júlio - Tel. (12) 3642-1299 / 99123-1006				
Obs.:	Propriedade à venda em Zona Rural de Lagoinha, distante aproximadamente 3,00 K da Zona Urbana, acesso por estrada de terra batida. Área com 40,00 alq, equivalente à 96,80 ha de área total com ocupação voltada para pecuária, aproveitamento estimado de 85% da área total. Valor total pedido R$ 4.200.000,00. Propriedade com construções simples, sem valor comercial. www.derricoimoveis.com.br/fazenda-a-venda-960-m2-por-r-420000000-zona-rural-lagoinhasp				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

2.4. Mapa de localização do imóvel avaliando e elementos coletados



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

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:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

Sendo:
n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

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

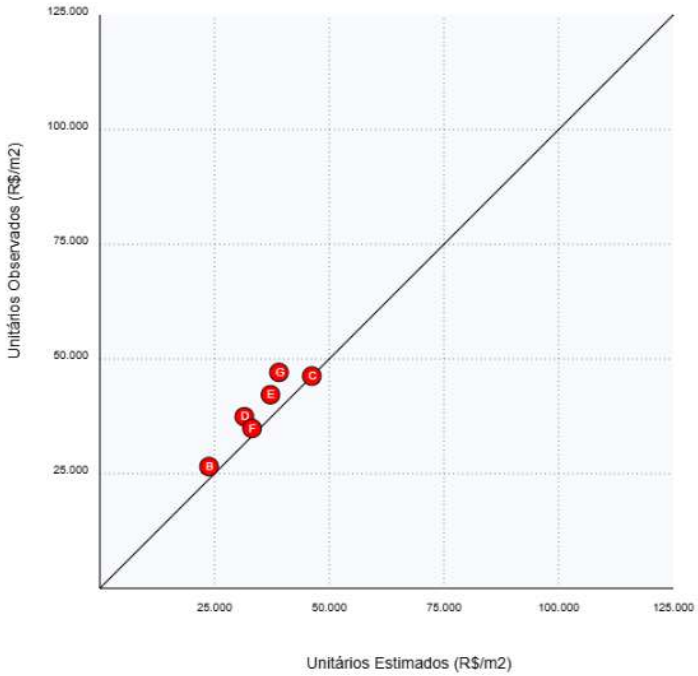
Dados do Tratamento Estatístico do Terreno

Descritivo		
Número de Elementos Coletados:		6
Número de Elementos Saneados:		6
Média Aritmética (p/ha):		R$ 23.393,02
Desvio Padrão:		1.687,01
Coeficiente de Variação:		7,21%
Limite Inferior (p/ha):		R$ 16.375,11
Limite Superior (p/ha):		R$ 30.410,93
Média Saneada (p/ha):		R$ 23.393,02
T. de Student:		1,4760
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	**Valor Unitário**	**Percentual de Variação**
Limite Inferior (p/ha):	R$ 22.376,47	-4,35 %
Limite Superior (p/ha):	R$ 24.409,57	4,35%
Valor do Terreno		**Valor**
Área do Terreno:		563,6760 ha
Unitário Saneado (p/ha):		R$ 23.393,02
Valor do Terreno:		R$ 13.186.084,00
Intervalo de Confiabilidade do Valor do Terreno		**Valor**
Limite Inferior:		R$ 12.613.077,96
Limite Superior:		R$ 13.759.090,10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

setape

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

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.

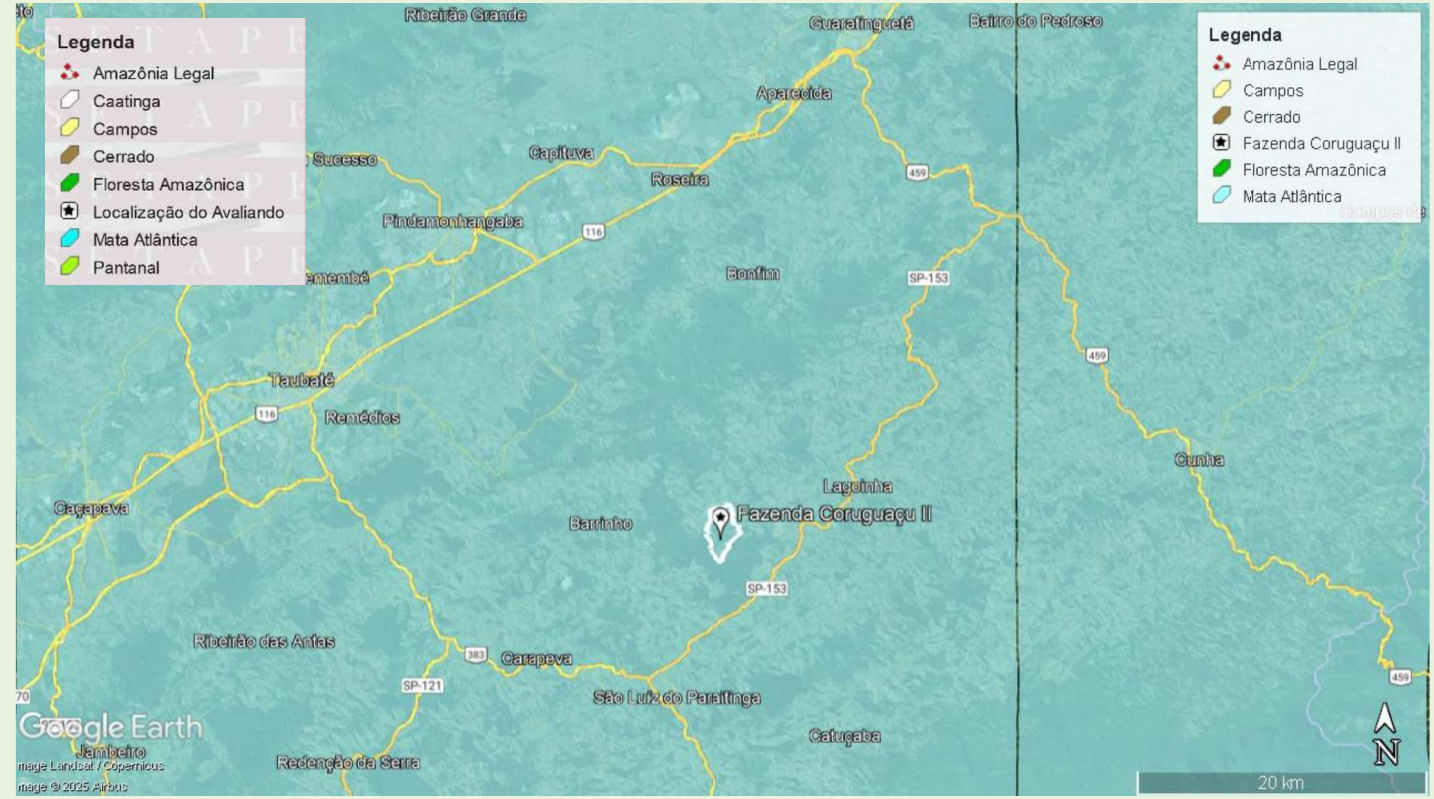
Para o cálculo do passivo ambiental foram seguidos os seguintes passos: 1º) Definição do Bioma que o avaliando está inserido; 2º) verificação das averbações de termos de preservação existentes nos documentos do imóvel; 3º) Definição do percentual de reserva legal a ser considerado; 4º) Enquadramento,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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

2.7.2. Mapa de bioma onde o avaliando está inserido



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

setape

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 climácicas
			< 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 climácicas	7	Enriquecimento com secundárias e climácicas 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 climácicas	8	Enriquecimento com espécies climácicas
	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	--	--	--	--	--	--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

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	-	-	-
	Abertura do berço das mudas	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	-	-	-	-
	Replantio (15 / 45 dias) 15%	mão de obra (hh)	6,0	20,07	-	-	120,41	-	-
			8,0	20,07	160,54	160,54	-	-	-
		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	-	-
	Coroamento (6 meses)	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
Manutenção 2º ano	Coroamento (12 meses)	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
	Coroamento (18 meses)	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
Total:					9.110,00	6.350,00	3.100,00	1.630,00	**Reg. Natural**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

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
Presente
3º) TIPO DE RESTRIÇÃO
Reserva Legal
4º) DECLIVIDADE DO TERRENO
≤25°

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

2.7.6. Resultado do passivo ambiental

Bioma:		Mata Atlântica									
Matrícula	Área (ha)	Vegetação Remanescente		RL + APP (%)			Área exigida (ha)	Passivo (%)	Caso	Passivo (ha)	Custo total de recuperação (R$)
		No imóvel (ha)	Extra proprie-dade %	Leg. vigente	Averb	Consid - derada					
475	565,5400	226,22	0,00	20,00	0,00	20,00	113,11	0,00	7	0,00	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 no valor de mercado do imóvel. O valor considerado para o passivo ambiental abrange somente o custo de recuperação no próprio imóvel e não foram considerados cenários de valoração ou desvalorização das terras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

setape

MÓDULO 3 – Metodologias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

setape

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 Comparativo Direto de Dados de Mercado".

3.1. Gleba de Terras

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

Para a obtenção do valor final da gleba de terras 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 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código N58QvbUn.

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%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

3.1.2. 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

setape

MÓDULO 4 – Enquadramento e especificação da avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

setape

4. Especificação 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 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	≥5
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)	1	Análise do avaliador / Publicações
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	1	0,50 -2,00
	Total de Pontos	8	
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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

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		8,70%	
Grau de precisão atingido		Grau III	

4.1. 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 8,70% 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 I de fundamentação para a avaliação das terras, para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para as terras com auxílio da nota agronômica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

setape

ANEXO I – Fotos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

setape

		
Vista parcial da Estrada do Ribeirão, com acesso à Estrada de Terra para Imóvel Avaliando	Vista parcial da Estrada de Terra "Estrada Municipal Dois Irmãos" acesso ao Imóvel Avaliando	Vista parcial da Estrada de Terra "Estrada Municipal Dois Irmãos" acesso ao Imóvel Avaliando
		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial Porteira acesso do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando, Área de Reflorestamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

setape

		
Vista parcial do Imóvel Avaliando, Área de Reflorestamento	Vista parcial de Estrada interna do Imóvel Avaliando, considerada como Servidão	Detalhe de Propriedade Vizinha
		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

		
Vista de "Capela" homenagem aos Dois Irmão que morreram no Local	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando
		
Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna "Servidão"	Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna "Servidão"	Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Mata Nativa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

setape

		
Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Mata Nativa	Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna entre Reflorestamento	Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna entre Reflorestamento
		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

setape



Vista parcial do Imóvel Avaliando



Vista parcial do Imóvel Avaliando



Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna entre Reflorestamento



Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna entre Reflorestamento



Detalhe de Marcação para Talhão 08 "BROTA MAR/09"



Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna entre Reflorestamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando
		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna entre Reflorestamento	Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna entre Reflorestamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

		
Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna divisa com Terceiros	Vista parcial do Imóvel Avaliando, junto à Estrada Interna divisa com Terceiros	Detalhe de Propriedade Vizinha "em corte SUZANO"
		
Detalhe de Propriedade Vizinha "em corte SUZANO"	Vista parcial do Imóvel Avaliando, junto à Estrada Interna divisa com Terceiros	Vista parcial do Imóvel Avaliando, junto à Estrada Interna divisa com Terceiros

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

setape

		
Vista parcial do Imóvel Avaliando, junto à Estrada Interna divisa com Terceiros	Vista parcial do Imóvel Avaliando, junto à Estrada Interna divisa com Terceiros	Vista parcial do Imóvel Avaliando, junto à Estrada Interna divisa com Terceiros
		
Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

setape

		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna
		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista de Cerca com Porteira em Divisa com Propriedade de Terceiros	Vista parcial do Imóvel Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

setape

		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna entre Reflorestamento	Vista parcial do Imóvel Avaliando
		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

setape

		
Detalhe de Local junto à cerca divisa com Propriedade de Terceiros	Detalhe de Local junto à cerca divisa com Propriedade de Terceiros	Vista parcial do Imóvel Avaliando
		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna entre Reflorestamento	Detalhe de Cerca de Divisa com Propriedade de Terceiros em Pastagem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

		
Detalhe de Propriedade de Terceiros "em Pastagem"	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando
		
Vista parcial do Imóvel Avaliando, junto à Estrada Interna divisa com Terceiros	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando
		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

setape

		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando, junto à Estrada Interna divisa com Terceiros	Vista parcial do Imóvel Avaliando
		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna entre Reflorestamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código MdCgJuT5.

		
Vista parcial do Imóvel Avaliando, com Estrada Interna entre Reflorestamento	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando
		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial do Imóvel Avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código hHsj9ell.

		
Vista parcial do Imóvel Avaliando		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código hHsj9ell.

setape

ANEXO II – Documentação Utilizada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código hHsj9eII.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO MARCOS GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código hHsJgeIl.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São Luiz do Paraitinga / SP
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA: 12.437-0

matrícula 475 | ficha 1

Em 22 de novembro de 1978.

Identificação do Imóvel: Fazenda Corí-Guaçú II, situada no município de Lagoinha, Comarca de São Luis do Paraitinga, Estado de São Paulo, formada pela transcrição nº 11.999, às fls. 65 do Livro 3-R do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Luis do Paraitinga, Estado de São Paulo, cadastrada no INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA - sob o nº 639.052.004.464, com a área de 619,9525 ha., contendo as moradias e benfeitorias, avaliada por Cr$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil cruzeiros), tem as seguintes medidas, divisas e confrontações: MEMORIAL DESCRITIVO DA FAZENDA CORÍ-GUAÇÚ II: Ao norte com Dr. Rodrigo Pires do Rio Neto, pelas rumos e distâncias seguintes: 69°00' SO e 561, 20 metros; - 49°00' SO e 140,24 mts., 69°00' S) e 58,79 metros; 67°00' NO e 162,05 mts.; 83°00' NO e 72,10 metros; 45° - 30' EO e 85,06 mts.; 88°30' SO e 76,82 metros; 56°30' NO e 165,10 mts.; 60°30' SO e 100 metros; 67°00' NO e 243,00 metros; 46°30' SO e 132,20 metros; 59°30' SO e 155,03mts.; 10°15' SO e 214,82 mts.; 10°10' SE e 122, 30 mts.; 42°10' SO e 72,00 mts.; 31°20' SO e 165,04 mts.; 59°54' SO e 239,73 mts.; 16°00' SO e 383,40 metros; à oeste com Joaquim Ribeiro de Almeira, pela cerca em reta de 275,00 mts., extremada pelas estacas 20 e 25, pelo espigão e cerca, desde a estaca 25 até a estaca 27 novamente pela cerca em reta de 238,00 mts., extremada pelas estacas 27 e 29, novamente pelo espigão e cerca desde a estaca 29 até a estaca 3, pelo corgo, desde a estaca 3 até a estaca 16a.; ao sul com Dr. Paulo Pires do Rio, pelo córrego Ribeiro, desde a estaca 16a. até a estaca 37a., por cinco retas, com os seguintes rumos e distâncias: 26°00' NE e 335,00 metros; 62°00' NE e 417,62 metros; 67°30' NE e 230,00 metros; 69°00' NE e 104,15 metros e 69°00' NE e 240, metros, extremadas pelas estacas 37a. 22, 26, 40, 42 e 44; a oeste pela Fazenda acima, desde a estaca 44a. até a estaca FP-O, que foi colocada à margem direita do ribeirão referido, no canto das divisas de João Alves Correa e Lazarindo Alves, estaca FP-O, igual ao ponto de partida. PROPRIETÁRIO: CICERO PRADO S/A EMPRESAS AGRICOLAS, inscrita no C.G.C.(M.F) sob nº 54.118.930/0001-73, sediada à Avenida Rio Branco nº 1.675, na Capital do Estado de São Paulo. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição sob nº 11.999, às fls. 65 do Livro 3-R do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Luis do Paraitinga, Estado de São Paulo. São Luis do Paraitinga, 22 de novembro de 1.978. O Oficial. (Antonio Pereira Pereira Ivo).

R. 1/475: São Luis do Paraitinga, 22 de novembro de 1.978: TRANSMITENTE: CICERO PRADO S/A - EMPRESAS AGRICOLAS, anteriormente denominada Companhia Agrícola e Industrial Cicero Prado, devidamente inscrita no Cadastro Geral dos Contribuintes do Ministério da Fazenda sob o nº 54.118.930/0001-73, sediada à Avenida Rio Branco nº 1.675, na Capital do Estado de São Paulo, sociedade fundada em 22 de julho de 1.929, com Escritura Pública de Organização registrada no Cartório de Registros Públicos de Pindamonhangaba, com a transcrição nº 40 do Livro 3-H, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 7.113 em 05 de julho de 1.929 e Ata da Assembléia Geral Extraordinária em 04 de abril de 1.977, que fez a mudança da razão social, alteração e consolidação do Estatuto Social e eleição de cargos de Diretoria devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 876.564/77, representadas por seus diretores - Presidente e Vice-Presidentes, respectivamente, Dona Maria Cecilia da Silva Prado, brasileira, desquitada, industrial, residente e domiciliada à Rua Gal. Fonseca Telles nº 479, na Capital do Estado de São Paulo, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 434.538 e do C.P.F. nº 023.745.288/04 e Dr. Silvano Mario Attilio - Faia, brasileiro, desquitado, médico, residente e domiciliado à Rua Peru, 431, na capital de São Paulo, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 1.086.259 e do C.P.F. nº 005.787.828/34. ADQUIRENTE: CICERO PRADO AGROPECUÁRIA E REFLORESTADORA LTDA., sociedade organizada por contrato social data de 29 de abril de 1.977, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 916.151/77 em 12 de maio de 1.977, inscrita no C.G.C(M.F) sob nº 43.413.272/0001-40, representada pelos Diretores Vice-Presidentes, Sra. Daniel Silveira Alegro, brasileira, casada, industrial, residente e domiciliada à Rua Sampaio Soares, nº 119 na Capital do Estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 2.864.901 e C.P.F. nº 089.528 / 72 e Dr. Laerte de Assunção Neto, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado à Rua Alfalivia de Toledo nº 292, na Capital do Estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 2.581.817 e - do C.P.F. nº 243.655.468/91. TÍTULO: Escritura Pública de Complementação de Transferência de Bens, lavrada aos 09 de novembro de 1.978, às fls. 02/21v., do livro de notas do Cartório do Registro Civil e Notas do - Distrito de Moreira Cesar, Comarca de Pindamonhangaba, deste Estado. VALOR ATRIBUIDO AO IMÓVEL SUPRA MATRI-

SEGUE NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NA VALE COM OBRIGATORIEDADE
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imoveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, gerado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código hHsJgeIl.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

fls. 36407

matrícula Cont. 475 | ficha 1 verso

CUIABÁ: Cr$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil cruzeiros). CENTRO DA TRANSAÇÃO: o total do imóvel acima matriculado. O Oficial, [illegible] Antonio Pireu Pereira Ivo).

R. 2/475: São Luiz do Paraitinga, 03 de junho de 1979: VENDEDORA: Cícero Prado Agro Pecuária e Reflorestadora Ltda., C.G.C. número 60.413.272/0001-40, com sede na Fazenda Cumaratuba, Município e Comarca de São Paulo, por seus Diretores Vice Presidentes, a saber, Daniel Silveira Allegro, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na rua Guarnio Soares, nº 119, portador do R.G. 2.864.901 e do Cic 069.825.528-72 e Dr. Laerte da Assumpção Netto, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na rua Adalívia de Toledo nº 292, portador do R.G. 2.951.917 e do cic 243.655.488-91. COMPRADORES: Maria Cecília de Milan Prado, brasileira, desquitada, industrial, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, à rua Gal. Fonseca Telles, nº 479, portadora do R.G. 436.538, e do cic 023.745.288-04; 2) Eldabi - Participações S/C Ltda., sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Capital de São Paulo, à rua Aurora, nº 57, C.G.C. nº 47.972.[illegible], neste ato representada pelo sócio gerente, Dr. Silvano Melo, brasileiro, desquitado, médico, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na rua Peru, nº 421, portador do R.G. 1.086.255 e do cic 008.787.828-34; 3) [illegible] qualificado; 4) Lina Beatriz de Assumpção Melo, brasileira, desquitada, do lar, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na rua Peru, 421, portadora do R.G. 2.857.931 e do cic [illegible]; 5) Ramiro Affonso Filho, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na rua Angelina Maffei Vita, nº 314, 3º andar, portador do R.G. 2.157.998 e do cic nº [illegible]; 6) Maria Salvadia Simonsen, brasileira, casada, do lar, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na rua Angelina Maffei Vita, nº 314, 3º andar, portadora do R.G. 3.497.953 e do cic nº [illegible]; 7) Dr. Laerte de Assumpção Netto, acima qualificado; 8) Geneviève Ayrivie Assumpção, francesa, casada, do lar, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na rua Adalívia de Toledo, nº 292, portadora do R.G. 5.476.013 e do cic 243.655.491-19; 9) Daniel Silveira Allegro, acima qualificado; 10) Maria Maria Cecília Simonsen Allegro, brasileira, casada, secretária, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na rua Gonçalo Soares, 119, portadora do R.G. 2.157.999 e do cic 069.610.968; e 11) Maria Thereza Prado Assumpção, brasileira, viúva, industrial, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na rua Peroba, [illegible], portadora do R.G. 999.592 e do cic. número 005.725.428. ADQUIRENTES: Cícero Prado Reflorestadora Ltda., de ora e ser legalmente constituída com o capital social Cr$ 38.679.194,00 (trinta e oito milhões, seiscentos e setenta e nove mil, cento e noventa e quatro cruzeiros), importância realizada em dezembro findo. TÍTULO: Instrumento particular de cisão de parcelas patrimoniais da Cícero Prado Agro Pecuária e Reflorestadora Ltda., passado nos 9º dias do mês de novembro de 1978, assinado pelas partes e duas testemunhas, que fica, juntamente com os documentos que o acompanham (memorial descritivo e planta), arquivados em Cartório. CONDIÇÕES: as constantes do mencionado instrumento particular. VALOR PARA EFEITO DE LANÇAMENTO DE IMÓVEIS: Cr$ 3.843.785,69 (três milhões, oitocentos e quarenta e três mil, setecentos e oitenta e cinco cruzeiros e sessenta e nove centavos). CENTRO DA TRANSAÇÃO: o total do imóvel acima matriculado. O Oficial substituto, [illegible]
(LUIZ[illegible] [illegible] - Auxiliar)

R. 3/475: São Luiz do Paraitinga, 28 de setembro de 1981: Por escritura pública de constituição de garantia hipotecária lavrada nas notas do 8º Cartório de Notas da Capital do Estado de São Paulo, em data de 22 de setembro de 1981, às fls. 28 do livro de notas nº 1.139, a proprietária CICERO PRADO REFLORESTADORA LTDA., devidamente representada, deu o imóvel e suas benfeitorias em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, em favor do BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S.A., inscrito no CGC/MF sob nº 60 898 723/0001-81, registrado na JUCESP sob nº 13.388, devidamente representado, para garantia de uma dívida no total de sessenta e cinco milhões, duzentos e oitenta e um mil, seiscentos e setenta cruzeiros e oitenta e seis centavos (Cr$ 65.281.670,86), dívida esta assumida por Cícero Prado Celulose e Papel S.A., devidamente representada, em favor do mesmo Banco, através dos contratos particulares nºs E-80.219-0, E-80.218-2, L-56.359-5 e [illegible] L-56.419-2, descritos na referida escritura, da cuja teor constam as condições contratuais. Nada há. O Oficial,
(Antonio Pireu Pereira Ivo)

R. 4/475: São Luiz do Paraitinga, 11 de novembro de 1981: Por escritura pública de constituição de garantia hipotecária, lavrada nas notas do 8º Cartório de Notas da Capital do Estado de São Paulo, em data de 06 de novembro de 1981, às fls. 068 do livro de notas nº 1.134, a proprietária CICERO PRADO REFLORESTADORA LTDA., devidamente representada, deu o imóvel e suas benfeitorias em HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, em favor do Banco de Crédito Nacional S.A., inscrito no CGC/MF sob nº 60.898.723/0001-81, registrado na JUCESP sob nº 13.388, devidamente representado, para garantia de uma dívida no total de vinte e oito milhões, seiscentos e vinte mil, novecentos e sessenta e cinco cruzeiros (Cr$ 28.620.965,00), dívida esta assumida por Cícero Prado Celulose e Papel S.A., devidamente representada, em favor do mesmo banco, através dos contratos particulares de abertura de crédito -FINAME - nºs 95443-5, 95444-3, 95445-1 e 90215-8, descritos na referida escritura, dos cujo teor constam as condições contratuais. Nada há. O Ofi[illegible]
(Antonio Pireu Ferreira Ivo)

CONTINUA NA FICHA 2

PARA SIMPLES CONSULTA
SEM VALOR COMERCIAL
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 as 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e codigo hNsJgeIl.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São Luiz do Paraitinga / SP
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA: 12.437-0

CNM 124370.2.0006475-52

matrícula: Cont. 475 | ficha: 2

Av. 05/475: São Luiz do Paraitinga, 24 de fevereiro de 1982: Por escritura pública de re-ratificação lavrada nas notas do 8º Tabelião de Notas da Capital do Estado de São Paulo, em data de 18 de novembro de 1981, às fls. 060 do livro de notas nº 1.140, as partes Cícero Prado Reflorestadora Ltda. e o Banco de Crédito Nacional S.A., devidamente representadas, retificaram a escritura pública objeto do registro nº 03, da presente matrícula, para constar que o valor do contrato nº L-56.399-3, firmado em 21 de setembro de 1981, é de Cr$ 29.875.915,00 (vinte e nove milhões, oitocentos e setenta e cinco mil, novecentos e quinze cruzeiros) e não Cr$ 4.095.372,00 e que o nº da proposta de abertura de crédito fixo (Pac) é 810070575469 e não 810070573l7. Nada mais. O Oficial (Antonio Dirceu Pereira Ivo)

R. 6/475: São Luiz do Paraitinga, 28 de fevereiro de 1982: Por escritura pública de constituição de garantia hipotecária, lavrada nas notas do 8º Cartório de Notas da Capital do Estado de São Paulo, em data de 29 de janeiro de 1982, às fls. 092 do livro de notas nº 1.139, a proprietária Cícero Prado Reflorestadora Ltda, inscrita no CGC/MF sob nº 48 977 110/0001-34, devidamente representada, deu o imóvel e suas benfeitorias em HIPOTECA DE TERCEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS a favor do BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S.A., inscrito no CGC/MF sob nº 60.898.723/0001-81, devidamente representado, para garantia de uma dívida no total de Cr$ 14.887.628,00 (quatorze milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, seiscentos e vinte e oito cruzeiros), dívida esta assumida por Cícero Prado Celulose e Papel S.A., devidamente representada, em favor do mesmo Banco, através dos contratos particulares de abertura de crédito FINAME nº 54.449-3 e 56.449-3, descritos na referida escritura, da qual constam as demais condições contratuais. Dou fé. O oficial. (Antonio Dirceu Pereira Ivo)

R. 7/475: São Luiz do Paraitinga, 09 de agosto de 1983: TRANSMITENTE: Cícero Prado Reflorestadora Ltda., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede em Caxias, chamada de Aparecida, Estado de São Paulo, na Fazenda Albertina s.n., devidamente inscrita no CGC/MF sob nº 48.977.110/0001-34, devidamente representada. ADQUIRENTE: Madezorzi S.A., com sede na cidade de Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, na Estrada Federal BR 116 Km. 742, Bairro Sagrada Família, devidamente inscrita no CGC/MF sob número 88.610.199/0001-79, devidamente representada. TITULO: Escritura pública de venda e compra, lavrada nas notas do tabelionato do distrito de Moreira Cesar, comarca de Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, aos 02 de setembro de 1982, às Fls. 135/144 do livro de notas nº 12. CONDIÇÕES: nada há. VALOR: Cr$ 218.066.067,79. OBJETO DA TRANSAÇÃO: o total do imóvel objeto da presente matrícula nº 475, denominado Fazenda Coru Guaçu II. O Oficial (Antonio Dirceu Pereira Ivo)

R.8/475: São Luiz do Paraitinga, 21 de setembro de 1984: Por escritura pública de abertura de crédito fixo para financiamento de equipamento, com garantia hipotecária, alienação fiduciária em garantia e outras avenças, lavrada nas notas do Cartorio do Distrito de Moreira Cesar, comarca de Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, em data de 08 de novembro de 1984, às Fls. 133/134 do livro de notas nº 14, a proprietária MADEZORZI S/A., com sede em Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, na Estrada Federal BR 116 - Km 742 - Bairro Sagrada Família, devidamente representada, deu o total do imóvel objeto desta matrícula com todas as suas construções, instalações e benfeitorias em HIPOTECA DE QUARTO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS a favor do BANCO BRADESCO DE INVESTIMENTO S/A., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Ipiranga, nº 210, 1o. sobreloja, inscrito no CGC/MF sob nº 60.393.092/0001-66, devidamente representado, para garantia de uma dívida no total de trezentos milhões, quinhentos e noventa e dois mil, setecentos e vinte e um cruzeiros (Cr$ 300.592.721), contrato pela CIA. DE ZORZI DE PAPEIS, anteriormente denominada Cícero Prado Celulose e Papel S.A., com sede em Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, na Fazenda Coruputuva, inscrita no CGC/MF sob nº 47.693.270/0001-99, devidamente representada, com vencimento marcado para o dia 09 de novembro de 1987, mediante a vigorante na taxa de juros de 6% ao ang, mais 2% ao ano como remuneração de "del credere" e correção monetária calculada de acordo com a variação dos índices de ORTNs ou, na falta destes, dos índices e preços por eleger, fornecidos pela Fundação Getúlio Vargas ou por instituições que venha a substituí-la, de demais condições constam da citada escritura pública. Dou fé. O Oficial (Antonio Dirceu Pereira Ivo). R. Cr$ 2.028.700; S.E. Cr$ 404.349; T.A.Cr$ 404.349 - Total Cr$ 2.837.398,00 - Selos recolhidos pelas guias nºs 449 e 450/84. Tal. 02307.

R. 9/475: São Luiz do Paraitinga, 28 de dezembro de 1984: Através de escritura pública de venda, compra e incorporação parcial de bens, lavrada nas notas do Cartório do Registro Civil e anexos do distrito de Moreira Cesar, comarca de Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, em data de 18 de dezembro de 1984, às fls. 7/15 do livro de notas nº 15, CIA. DE ZORZI DE PAPEIS, sociedade comercial com sede em Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, na Fazenda Coruputuba - Caixa postal nº 01, inscrita no CGC/MF sob nº 47.693.270/0001-99, devidamente representada, ADQUIRIU da MADEZORZI S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, na Estrada Federal BR 116 - Km. 742, inscrita no CGC/MF sob número 88.610.199/0001-79, devidamente representada, pelo valor de Cr$ 306.637.751 (trezentos e seis milhões, seiscentos e trinta e sete mil, setecentos e cinquenta e um cruzeiros) e nas condições, o total do imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. O Oficial (Antonio Dirceu Pereira Ivo). - R. Cr$ 2.028.700; S.E. Cr$ 412.723; T.A. Cr$ 412.723 - Total Cr$ 2.853.446. Selos recolhidos pelas guias - nºs 1 e 2/854

Av.10/475: São Luiz do Paraitinga, 4 de julho de 1988: Em razão do quitação firmada pelo credor, conforme - documento particular de 21 de junho de 1988, com firmas reconhecidas e que fica arquivado em cartório, acerca integralmente o registro hipotecário nº 3, constante desta matrícula. Nada Mais. Dou fé. O Oficial (Antonio Dirceu Pereira Ivo). AV. Cr$ 100,80; SE Cr$ 27,21; T. Cr$20,16 ; Total: Cr$148,17

Av. 11/475: São Luiz do Paraitinga, 05 de janeiro de 1989: Em razão da quitação firmada pelo credor, conforme documento particular datado de 1º de dezembro de 1988, com firmas reconhecidas e que fica arquivado em cartório, procede integralmente os registros nºs 04 e 05, desta matrícula. Nada mais. Dou fé. O Oficial, (Antonio Dirceu Pereira Ivo). Averbação - Cr$ 348,61; S.E. Cr$ 94,13;

SEGUE NO VERSO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | no Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código hHsj9ell.
CNM 124370.2.0000475-53

.:.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula **Cont. 475** | ficha **2** verso

T.A. Cr$ 69,72 - Total Cr$ 512,48. Selos recolhidos pela guia nº 03/89.

Av. 12/475: São Luiz do Paraitinga, 03 de janeiro de 1989: Em razão de quitação firmada pelo credor, conforme documento particular datado de 23 de dezembro de 1988, com firmas reconhecidas e que fica arquivado em cartório, cancelo integralmente o registro hipotecário nº 08, desta matrícula. Nada mais. Dou fé. O Oficial (Antonio Dirceu Pereira Ivo). Averbação - Cr$ 348,63; S.E. Cr$ - - 94,13; T.A. Cr$ 69,72 - Total Cr$ 512,48. Selos recolhidos pela guia nº 3/89.

Av. 13/475: São Luiz do Paraitinga, 13 de agosto de 1990: Consoante cópia da ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 1º de dezembro de 1988, cujo original fica arquivado em cartório, faço a presente averbação para constar que a proprietária CIA. DE ZORZI DE PAPEIS foi cindida parcialmente e que, o imóvel objeto desta matrícula, suas benfeitorias e reservas florestais, avaliados por Cr$ 221.049.985,78, para a constituição de uma nova sociedade, foi transferido a AGROBAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO S/A, constituída através da assembleia geral realizada em data de 1º de dezembro de 1988, conforme cópia da respectiva ata que fica também arquivada em cartório. Nada mais. Dou fé. O Of. (Antonio Dirceu Pereira Ivo). Averbação Cr$ 3.945,00; S.E. Cr$ 1.065,15; T.A. Cr$ 789,00 - Total Cr$ - - - 5.799,15. Selos recolhidos pela guia nº 103/90.

R. 14/475: São Luiz do Paraitinga, 22 de janeiro de 1991: Por meio de escritura pública de confissão de dívida com outorga de garantia hipotecária lavrada nas notas do 9º Tabelião da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em data de 10 de janeiro de 1991, às fls. 188 do livro de notas nº 532, a proprietária AGROBAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO S/A., com sede na cidade de Pindamonhangaba, neste Estado, na Fazenda Corupututuba, s.n., inscrita no CGC/MF sob nº 60.185.584/0001-49, com estatutos registrados sob nº [illegible].065, em sessão de 09 de março de 1989 na Junta Comercial do Estado de São Paulo, devidamente representada, deu o total do imóvel objeto desta matrícula em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, a favor de HEELITZ INTERNATIONAL TRADING AG, empresa devidamente registrada e [illegible] de acordo com as leis da Alemanha, com sede em Munchener Str. 101, 8045 Ismanin bei Munchen [illegible] 90418, devidamente representada, para garantir uma dívida do valor de Cr$ 616.[illegible] (seiscentos e dezesseis milhões, quatrocentos e quarenta mil, trezentos e setenta e cinco cruzeiros), correspondente, na taxa cambial do dia 18/12/90 a US$ 4.012.500,00 (quatro milhões, doze mil e quinhentos dólares americanos), contraída pela CIA. DE ZORZI DE PAPEIS, sociedade comercial com sede na cidade de Pindamonhangaba, neste Estado, na Fazenda Corupututuba, s.n., inscrita no CGC/MF sob nº 47.693.270/0001-[illegible], com seus estatutos sociais registrados sob nº - 136.845/82, em 30 de dezembro de 1982, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, onde sua última alteração contratual acha-se registrada sob nº 1.045.288, dívida essa que deverá ser quitada pela credora uma vez cumprido pela devedora o disposto na cláusula 01 do instrumento particular de 18 de dezembro de 1990, registrado sob nº 3269501, aos 19 de dezembro de 1990, no 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo. As demais condições constam da mencionada escritura pública de confissão de dívida com outorga de garantia hipotecária. O imóvel hipotecado está cadastrado no Incra sob nº 639.052.004.464-1, área total 619,5 ha., mod. fiscal 35,0, nº de mód. fiscais [illegible], fração mín. de parc. 3,0 ha., valor venal cadastral Cr$ 3.607.329,82. Dou fé. O Oficial (Antonio Dirceu Pereira Ivo). Registro - Cr$ 61.528,00; S.E.Cr$ [illegible] Total Cr$ 90.446,16. Selos recolhidos pela guia nº 13/91.

Av. 15/475: São Luiz do Paraitinga, [illegible] de dezembro de 1991: Em razão de quitação firmada pela credora, através de instrumento particular datado de [illegible] de 1991, com firmas reconhecidas e que fica arquivado em cartório, CANCELO INTEGRALMENTE O REGISTRO HIPOTECÁRIO Nº 14, ACIMA. Dou fé. O Oficial (Antonio Dirceu Pereira Ivo). Av. Cr$ 1.000,00; S.E. Cr$ 270,00; T.A. Cr$ 200,00 - Total Cr$ [illegible]. Selos recolhidos pela guia nº 150/91.

R.16/475: São Luiz do Paraitinga, 20 de junho de 1996: Por meio de escritura pública de aditamento, re-ratificação e constituição de garantias e outras avenças lavrada no 17º Cartório de Notas de São Paulo, em data de [illegible] de junho de 1996, às fls. 89 do livro de notas nº 2872 a proprietária AGROBAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA., com sede na Fazenda Corupututuba, s/nº, Distrito de Moreira César, município de Pindamonhangaba, SP, inscrita no CGC/MF sob nº 60.185.584/0001-49, com seu contrato social de constituição datado de [illegible], registrado na JUCESP sob nº 35210666370, e posteriores alterações, sendo a última de 25.08.93, registrada na JUCESP sob nº 177.[illegible], deu o total do imóvel objeto desta matrícula, em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, a favor do BANCO BRADESCO S.A., com sede na cidade de Deus, no município e comarca de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CGC/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com seu estatuto social aprovado pela A.G.E. realizada em 27 de maio de 1994, registrada na JUCESP sob nº 91.902/94-0, em 1 de julho de 1994, [illegible] do art. 14º, parágrafo único do estatuto por seus diretores, devidamente nomeados qualificados e assinados, eleitos pela reunião Extraordinária no 493 do Conselho de Administração e controle, realizada em 10.03.1994, registrada na JUCESP sob nº 41.546/94-5, em 29.03.94, para garantir a abertura de um crédito no valor de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), concedido em benefício da CIA. DE ZORZI DE PAPÉIS, com sede na Fazenda Corupututuba, s/nº, no Distrito de Moreira César, município de Pindamonhangaba, neste Estado, inscrita no CGC/MF sob nº 47.693.270/0001-69, com seu estatuto social aprovado pela AGE de 2[illegible], registrado na JUCESP sob nº 17.028/93-2, em 3-2-1993, com prazo de vencimento marcado para o dia 30 de junho de 1.997. As demais condições constam da mencionada escritura pública de aditamento, re-ratificação e constituição de garantias e outras avenças. O imóvel hipotecado está cadastrado no Incra sob nº 639.052.004.464-1, área total 619,5 ha., mód. Fiscal 35,0, nº de mód. Fiscais 13,69, fração mín. de parc. 3,0 ha. Dou fé. A Of. Substituta (Haydée Maria Corrêa Ivo). [illegible] R$ 1.796,73; SE R$ 485,11; TA R$ 359,34; Total: R$ 2.641,18. Selos recolhidos pelas guias nºs. 102 e 103/96.

Av.17/475: São Luiz do Paraitinga, 28 de junho de 1996: Atendendo ao que me foi requerido pela proprietária AGROBAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA., com sede na Fazenda Corupututuba, s/nº, no município de Pindamonhangaba, neste Estado, inscrita no CGC do Ministério da Fazenda sob nº 60.185.584/001-49, devidamente representada, faço a presente averbação para constar a sua transformação de Sociedade Anônima para Sociedade Por Cotas de Responsabilidade Ltda., alteração já registrada na JUCESP sob nº 35210666370. Ficam arquivados em Cartório, em pasta própria, o pedido de averbação e documentos que o acompanham. Dou fé. A Of. Substituta (Haydée Maria Corrêa Ivo). Av.: R$ 2,20, SE R$ 0,60, TA R$ 0,44; Total: R$ 3,27. Selos recolhidos pelas guias nºs. 104 e 105.

Av. 18/475: São Luiz do Paraitinga, 29 de dezembro de 1996: Através de escritura pública de aditamento, re-ratificação e constituição de garantias e outras avenças lavrada nas notas do 17º Cartório de Notas de São Paulo, capital, em data de 26 de dezembro de 1.996, às fls. 89 do livro de notas nº 2.895, o BANCO BRADESCO, a CIA. DE ZORZI DE PAPÉIS e a AGROBAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA, todas supra qualificadas, alteraram o contrato objeto da escritura pública que está registrada sob nº 16 acima e convencionaram que o valor do limite crédito concedido fica majorado de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), mediante hipoteca de dois outros imóveis localizados na comarca de Cachoeira Paulista, neste Estado. Esclareceram, ainda, que a CIA. DE ZORZI DE PAPÉIS, teve alterada a sua razão social para NOBRECEL S.A. CELULOSE E PAPEL, alteração registrada na JUCESP sob nº 146.633/96-1. As demais condições constam da mencionada escritura pública de aditamento, re-ratificação e constituição de garantias e outras avenças. A Esc. (Haydée Maria Corrêa Ivo). Av.: R$ 213,69, SE R$ 57,67, TA R$ 42,07; Total: R$ 314,13. Selos recolhidos pela guia nºs. 288 e 289/96.

CONTINUA NA FICHA 3

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br .:.onr

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DOS SANTOS GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código hHsJgeIl.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 124370.2.0006475-82

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Luiz do Paraitinga / SP

CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA: 12.437-0

matrícula Cont. 475 | ficha 3

Av. 19/475: São Luiz do Paraitinga, 29 de dezembro de 1998: Através de escritura pública de aditamento, re-ratificação e outras avenças lavrada no 17º tabelião de Notas de São Paulo, capital, em data de 29 de junho de 1.998, às fls. 131/135, do livro de notas nº 2.978, NOBRECEL S.A. CELULOSE E PAPEL, com sede na Fazenda Corupubas, s/nº, distrito de Moreira César, município de Pindamonhangaba, neste Estado, inscrita no CGC/MF sob nº 47.093.275.0001-99, devidamente representada, e AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA., com sede na Fazenda Corupubas, s/nº, distrito de Moreira César, município de Pindamonhangaba, neste Estado, inscrita no CGC/MF sob nº 60.185.584/0001-40, também devidamente representada, avençaram aditar e re-ratificar as escrituras referidas no registro 18 e na averbação nº 18, para: a) prorrogar por mais 180 dias, a partir de 30 de junho de 1.998, o prazo dos contratos firmados em datas de 07.08.96, aditado em 31.01.98; 01.03.96, 29.03.96, 05.06.96, 26.12.96 e 19.6.97 e b) reduzir o valor do limite concedido de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), para R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). As demais condições constam da mencionada escritura pública de aditamento, re-ratificação e outras avenças, ora averbada. A Esc. (Haydée Maria Corrêa Ivo). Av.: R$ 2,60, SE R$ 0,70, TA R$ 0,82; Total : R$ 3,82. Selos recolhidos pelas guias nºs. 268 e 269/98.

Av. 20/475: São Luiz do Paraitinga, 4 de janeiro de 1999: Para os devidos fins e no ofício faço a presente averbação para esclarecer que de escritura pública de aditamento, re-ratificação e outras avenças, averbada sob nº 19, supra, figura também como parte o BANCO BRADESCO S.A., com sede na cidade de Deus, no Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CGC/MF sob nº 60.746.948/0001-12. Dou fé. A Esc. (Haydée Maria Corrêa Ivo).

Av. 21/475: São Luiz do Paraitinga, 4 de janeiro de 1999: Através de escritura pública de aditamento, re-ratificação e outras avenças lavrada no 17º tabelião de Notas de São Paulo, capital, em data de 29 de dezembro de 1.998, às fls. 127/131, do livro de notas nº 3.014, as partes NOBRECEL S.A. CELULOSE E PAPEL, com sede na Fazenda Corupubas, s/nº, distrito de Moreira César, município de Pindamonhangaba, neste Estado, inscrita no CGC/MF sob nº [illegible] e AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA., com sede na Fazenda Corupubas, s/nº, distrito de Moreira César, município de Pindamonhangaba, neste Estado, inscrita no CGC/MF sob nº 60.185.584/0001-40, e o BANCO BRADESCO S.A., com sede na cidade de Deus, no Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CGC/MF sob nº 60.746.948/0001-12, todos devidamente representados, avençaram aditar e re-ratificar as escrituras referidas no registro 18 e na averbação nº 18, para prorrogar por mais 180 dias, a partir de 27/12/98, o prazo dos contratos firmados em datas de 07.08.96, aditado em 31.01.98; 01.03.96, 29.03.96, 05.06.96, 26.12.96 e 19.6.97 e 29.06.1998. As demais condições constam da mencionada escritura pública de aditamento, re-ratificação e outras avenças, ora averbada. A Esc. (Haydée Maria Corrêa Ivo). Av.: R$ 2,60, SE R$ 0,70, TA R$ 0,82; Total : R$ 3,82. Selos recolhidos pelas guias nºs. 270 e 271/98.

Av. 22/475: São Luiz do Paraitinga, 24 de junho de 1.999: Através de Escritura pública de aditamento e outras avenças, lavrada nas notas do 17º Tabelião de Notas de São Paulo às fls. 000/000 do livro 3.037, em data de 15 de junho de 1.999, as partes NOBRECEL S.A. CELULOSE E PAPEL E AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA, devidamente representadas e acima qualificadas, retificaram e ratificaram a escritura pública registrada sob nº 18, [illegible] retro mencionada, e prorrogaram por 180 dias, a partir de 29/06/1.999, o prazo de vencimento do contrato, que foi ratificada em seus demais termos. Nada Mais. Dou fé. A Oficiala interina (Rosa Maria Corrêa Ivo). Av. R$ 2,63; S.E. R$ 0,71; T.A. R$ 0,82. Total R$ 3,86. Selos recolhidos pelas guias nºs. 171 e 172/99.

Av.23/475: São Luiz do Paraitinga, 29 de dezembro de 1.999: Através de Escritura de aditamento e outras avenças, lavrada nas notas do 17º Tabelião de Notas de São Paulo - Capital, às fls. 65 a 70 do livro nº 3.075, em data de 17 de dezembro de 1.999, as partes NOBRECEL S.A. CELULOSE E PAPEL; AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA E O BANCO BRADESCO S.A., devidamente representadas e acima qualificadas, re-ratificaram a escritura pública registrada sob nº 18, [illegible] retro mencionada, e prorrogaram por 180 dias, a partir de 20.12.99, o prazo de vencimento do contrato, que foi ratificada em seus demais termos. Nada Mais. Dou fé. A Of. interina (Rosa Maria Corrêa Ivo). Av. R$ 2,63; S.E. R$ 0,71; T.A. R$ 0,52. Total R$ 3,86. Selos recolhidos pelas guias nºs. 241 e 242/99.

Av.24/475: São Luiz do Paraitinga, 14 de agosto de 2002: Atendendo ao que me foi requerido pelo Banco Bradesco S.A., inscrito no CGC/MF sob nº 60.746.948/0001-12, devidamente representado, como fez certo instrumento particular de autorização de cancelamento de hipoteca e outras avenças, datado de 26 de junho de 2.002, faço a presente averbação para consignar que NOBRECEL S.A. CELULOSE E PAPEL e AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA, liberaram o contrato de mútuo com obrigações de hipoteca, conforme referido instrumento particular de autorização de cancelamento de hipoteca e outras avenças, sendo assim cancelo integralmente o registro hipotecário nº 18, bem como as averbações nºs 18, 19, 20, 21, 22 e 23. Ficam arquivados nesta Serventia o pedido de averbação do cancelamento e documentos que o acompanham. Dou fé. A Of. interina (Rosa Maria C. Ivo). Av.R$ 8,08; Emolumentos R$ 1,75. Total R$ 9,83. Selos recolhidos pelas guias nºs 125 e 126/2002.

Av. 25/475: São Luiz do Paraitinga, 14 de agosto de 2003: Por mando expedido nos autos nº 95/03 de Ação de Retificação de Registro Imobiliário, com sentença proferida em 06 de agosto de 2003 que transitou em julgado, requerida por AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA., sociedade comercial com sede na Fazenda Corupubas, neste Estado, na Fazenda Corupubas, s/nº, inscrita no CNPJ sob nº 60.185.584/0001-40, devidamente representada, o imóvel objeto desta matrícula teve sua divisa alterada. Sendo assim sua descrição como segue: IMÓVEL RURAL, denominado Fazenda Coro-Coqui II, localizada nos bairros Pitangueiras, Jesus Pantoja e Ipiranga Dias, no município de Lagoinha, desta comarca, com área total de 620,20 ha., ou 256,28 alqueires paulistas, que assim se descreve: tem início no ponto 01, situado no canto de cerca que dá acesso a propriedade, na divisa com terras do espólio de Dr. João Jorge Saad, que coincide com as coordenadas geográficas, pelo sistema U.T.M., Fuso Meridiano Obliquo Alegre – MG, refe. Vertical Marigrafo de Imbituba – SC, Fuso 23º com meridiano central de 51 º W.G.S., e N= 7445271,4481 – E= 471790,9217, e segue pela cerca até o ponto 20, confrontando com o espólio do Dr. João Jorge Saad, com os seguintes azimutes e distâncias (az) : Da estaca 1, segue até o ponto 2, com uma distância de 250,03 e azimute 225°35'20 "; da estaca 2, segue até o ponto 3, numa distância de 248,01, azimute 223°17'50"; da estaca 3, segue até o ponto 4, numa distância de 155,82, azimute 277°57'09"; da estaca 4, segue até o ponto 5 numa distância de 84,22, azimute 239°58'30"; da estaca 5, segue até o ponto 6, com uma distância de 15,30, azimute 316°27'29"; da estaca 6 segue até o ponto 7, numa distância de 69,00, azimute 252°42'16"; da estaca 7 segue até o ponto 8 numa distância de 178,08, azimute 282°59'09", da estaca 8 segue até o ponto 9 com uma distância de 98, azimute 10; 223°00'29"; da estaca 9, segue até o ponto 10 numa distância de 228,45, azimute 274°03'58", da estaca 10 segue até o ponto 11 numa distância de 273,66, azimute 210°56'33"; da estaca 11, segue até o ponto 12 numa distância de 408,71, azimute 173°38'25"; da estaca 12,segue até o ponto 13,numa distância de 116,53, azimute 154°54'39"; da estaca 13, segue até o ponto 14, numa distância de 242,90, azimute 196°14'22"; da estaca 14, segue até o ponto 15, numa distância de 105,37, azimute 225°32'19"; da estaca 15, segue até o ponto 16, numa distância de 40,23, azimute 221°19'26"; da estaca 16, segue até o ponto 17, numa distância 121,61, azimute 213°35'32"; da estaca 17, segue até o ponto 18, numa distância de 221,34, azimute 197°45'30"; da estaca 18 segue até o ponto 19, numa distância de 85,02, azimute 220°44'08"; da estaca 19 até o ponto 20, numa distância de 47,06, azimute 196°20'12"; da estaca 20 até o ponto 01, numa distância de 267,65, azimute 130°51'40". A partir do ponto 20, segue confrontando com terras da Cia Suzano de Papel e Celulose, até o ponto 99, com os seguintes azimutes e distâncias (az): da estaca 20 segue até o ponto 21, numa distância de 108,33 metros, azimute 294°25'16"; da estaca 21 segue até o ponto 22 numa distância de 21,53 metros e azimute 294°39'32"; da estaca 22 segue até o ponto 23 numa distância de 76,59 metros e azimute 289°15'07"; da estaca 23 segue até o ponto 24, numa distância de 98,24 metros e azimute 171°22'35"; da estaca 24 segue até o ponto 25 numa distância de 324,60 metros e azimute 142°40'35"; da estaca 25 segue até o

SEGUE NO VERSO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Tecnologia para Registradores do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO MARCELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código HsJ9eIl.

CNM 124070.2.0000475-52

fls. 36411

matrícula
Cont. 475

ficha
3
verso

ponto 26 numa distância de 35,49 metros e azimute 134°35'28"; da estaca 26 segue até o ponto 27 numa distância de 82,35 e azimute 139°25'48"; da estaca 27 segue até o ponto 28 numa distância de 58,80 metros e azimute 126°46'39"; da estaca 28 segue até o ponto 29 numa distância de 44,68 metros e azimute 137°53'30"; da estaca 29 segue até o ponto 30 numa distância de 12,99 metros e azimute 157°15'28"; da estaca 30 segue até o ponto 31 numa distância de 57,47 metros e azimute 172°15'56"; da estaca 31 segue até o ponto 32 numa distância de 103,87 metros e azimute 188°23'09"; da estaca 32 segue até o ponto 33 numa distância de 16,47 metros e azimute 222°56'48"; da estaca 33 segue até o ponto 34 numa distância de 33,37 metros e azimute 202°59'51"; da estaca 34 segue até o ponto 35 numa distância de 11,64 metros e azimute 221°39'12"; da estaca 35 segue até o ponto 36 numa distância de 27,90 metros e azimute 203°12'12"; da estaca 36 segue até o ponto 37 numa distância de 20,82 metros e azimute 198°15'49"; da estaca 37 segue até o ponto 38 numa distância de 9,85 metros e azimute 183°28'47"; da estaca 38 segue até o ponto 39 numa distância de 59,59 e azimute 173°25'36"; da estaca 39 segue até o ponto 40 numa distância de 75,66 metros e azimute 179°01'12"; da estaca 40 segue até o ponto 41 numa distância de 19,39 metros e azimute 178°17'46"; da estaca 41 segue até o ponto 42 numa distância de 13,81 metros e azimute 128°01'58"; da estaca 42 segue até o ponto 43 numa distância de 20,15 metros e azimute 115°07'08"; da estaca 43 segue até o ponto 44 numa distância de 12,91 metros e azimute 122°30'31"; da estaca 44 segue até o ponto 45 numa distância de 14,90 metros e azimute 128°34'18"; da estaca 45 segue até o ponto 46 numa distância de 9,92 metros e azimute 131°46'24"; da estaca 46 segue até o ponto 47 numa distância de 3,79 metros e azimute 124°38'59"; da estaca 47 segue até o ponto 48 numa distância de 11,22 metros e azimute 162°08'36"; da estaca 48 segue até o ponto 49 numa distância de 17,20 metros e azimute 138°05'08"; da estaca 49 segue até o ponto 50 numa distância de 54,14 metros e azimute 166°01'30"; da estaca 50 segue até o ponto 51 numa distância de 63,73 metros e azimute 182°26'44"; da estaca 51 segue até o ponto 52 numa distância de 204,29 metros e azimute 148°22'40"; da estaca 52 segue até o ponto 53 numa distância de 139,35 metros e azimute 141°03'13"; da estaca 53 segue até o ponto 54 numa distância de 207,01 metros e azimute 146°48'47"; da estaca 54 segue até o ponto 55 numa distância de 9,38 metros e azimute 138°09'54"; da estaca 55 segue até o ponto 56 numa distância de 7,00 metros e azimute 153°11'38"; da estaca 56 segue até o ponto 57 numa distância de 15,13 metros e azimute 111°27'37"; da estaca 57 segue até o ponto 58 numa distância de 2,50 metros e azimute 139°45'57"; da estaca 58 segue até o ponto 59 numa distância de 13,66 metros e azimute 102°18'24"; da estaca 59 segue até o ponto 60 numa distância de 12,88 metros e azimute 137°03'18"; da estaca 60 segue até o ponto 61 numa distância de 105,87 metros e azimute 178°48'21"; da estaca 61 segue até o ponto 62 numa distância de 144,32 metros e azimute 110°12'09"; da estaca 62 segue até o ponto 63 numa distância de 79,05 metros e azimute 103°51'08"; da estaca 63 segue até o ponto 64 numa distância de 49,99 metros e azimute 103°51'08"; da estaca 64 segue até o ponto 65 numa distância de 24,35 metros e azimute 108°48'53"; da estaca 65 segue até o ponto 66 numa distância de 33,04 metros e azimute 109°20'27"; da estaca 66 segue até o ponto 67 numa distância de 134,94 metros e azimute 10°03'46"; da estaca 67 segue até o ponto 68 numa distância de 204,94 metros e azimute 25°03'03"; da estaca 68 segue até o ponto 69 numa distância de 137,63 metros e azimute 11°54'16"; da estaca 69 segue até o ponto 70 numa distância de 18,66 metros e azimute 09°56'25"; da estaca 70 segue até o ponto 71 numa distância de 5,94 metros e azimute 54°09'10"; da estaca 71 segue até o ponto 72 numa distância de 12,01 metros e azimute 64°39'45"; da estaca 72 segue até o ponto 73 numa distância de 10,94 metros e azimute 73°30'[illegible]"; da estaca 73 segue até o ponto 74 numa distância de 16,41 metros e azimute 5°13'30"; da estaca 74 segue até o ponto 75 numa distância de 9,73 metros e azimute 3°44'22"; da estaca 75 segue até o ponto 76 numa distância de 12,63 metros e azimute 31°52'27"; da estaca 76 segue até o ponto 77 numa distância de 22,70 metros e azimute 69°30'25"; da estaca 77 segue até o ponto 78 numa distância de 14,53 metros e azimute 68°42'49"; da estaca 78 segue até o ponto 79 numa distância de 44,30 metros e azimute 63°34'15"; da estaca 79 segue até o ponto 80 segue numa distância de 13,87 metros e azimute 30°48'39"; da estaca 80 até o ponto 81 segue numa distância de 42,30 metros e azimute 10°14'08"; da estaca 81 segue até o ponto 82 numa distância de 52,21 metros e azimute 37°02'30"; da estaca 82 segue até o ponto 83 numa distância de 43,70 metros e azimute 45°11'36"; da estaca 83 segue até o ponto 84 numa distância de 48,86 metros e azimute 63°04'35"; da estaca 84 segue até o ponto 85 numa distância de 36,51 metros e azimute 45°[illegible]"; da estaca 85 segue até o ponto 86 numa distância de 36,65 metros e azimute 48°20'52"; da estaca 86 segue até o ponto 87 numa distância de 25,17 metros e azimute 64°58'17"; da estaca 87 segue até o ponto 88 numa distância de 44,93 metros e azimute 2°52'52"; da estaca 88 segue até o ponto 89 numa distância de 36,00 metros e azimute 2°52'52"; da estaca 89 segue até o ponto 90 numa distância de 91,42 metros e azimute 7°55'4"; da estaca 90 segue até o ponto 91 numa distância de 8,45 metros e azimute 7°55'4"; da estaca 91 segue até o ponto 92 numa distância de 104,66 metros e azimute 30°13'16"; da estaca 92 segue até o ponto 93 numa distância de 36,32 metros e azimute 42°44'37"; da estaca 93 segue até o ponto 94 numa distância de 258,93 metros e azimute 44°24'25"; da estaca 94 segue até o ponto 95 numa distância de 35,53 metros e azimute 30°42'14"; da estaca 95 segue até o ponto 96 numa distância de 138,94 e azimute 30°42'14"; da estaca 96 segue até o ponto 97 numa distância de 334,76 metros e azimute 30°42'14"; da estaca 97 segue até o ponto 98 numa distância de 46,89 metros e azimute 30°40'31"; da estaca 98 segue até o ponto 99 numa distância de 169,63 metros e azimute 51°1'8". Deste ponto, segue acompanhando o Ribeirão da Serra, sentido-montante da nascente das águas, até o ponto 210, com as seguintes confrontações e distâncias (az) : de estaca 99 segue até o ponto 100 numa distância de 13,23 metros e azimute 344°14'05"; de estaca 100 segue até o ponto 101 numa distância de 30,39 metros e azimute 1°40'19"; da estaca 101 segue até o ponto 102 numa distância de 19,90 metros e azimute 27°54'20"; da estaca 102 segue até o ponto 103 numa distância de 6,26 metros e azimute 341°32'56"; da estaca 103 segue até o ponto 104 numa distância de 6,58 metros e azimute 300°13'39"; da estaca 104 segue até o ponto 105 numa distância de 15,74 metros e azimute 318°20'21"; da estaca 105 segue até o ponto 106 numa distância de 27,37 metros e azimute 340°13'06"; da estaca 106 até o ponto 107 numa distância de 10,30 metros e azimute 328°43'45"; da estaca 107 segue até o ponto 108 numa distância de 16,69 metros e azimute 310°12'05"; da estaca 108 até o ponto 109 numa distância de 15,24 metros e azimute 297°41'01"; da estaca 109 segue até o ponto 110 numa distância de 15,05 metros e azimute 332°51'32"; da estaca 110 segue até o ponto 111 numa distância de 11,76 metros e azimute 340°32'34"; da estaca 111 segue até o ponto 112 numa distância de 9,78 metros e azimute 329°49'37"; da estaca 112 segue até o ponto 113 numa distância de 30,48 metros e azimute 284°28'51"; da estaca 113 segue até o ponto 114 numa distância de 14,47 metros e azimute 331°09'58"; da estaca 114 segue até o ponto 115 numa distância de 17,29 metros e azimute 348°06'16"; da estaca 115 segue até o ponto 116 numa distância de 12,43 metros e azimute 9°07'23"; da estaca 116 segue até o ponto 117 numa distância de 6,14 metros e azimute 64°49'11"; da estaca 117 segue até o ponto 118 numa distância de 20,39 metros e azimute 102°01'11"; da estaca 118 segue até o ponto 119 numa distância de 8,68 metros e azimute 70°13'06"; da estaca 119 segue até o ponto 120 numa distância de 6,02 metros e azimute 13°03'25"; da estaca 120 segue até o ponto 121 numa distância de 13,34 metros e azimute 331°35'02"; da estaca 121 segue até o ponto 122 numa distância de 14,79 metros e azimute 348°40'48"; da estaca 122 segue até o ponto 123 numa distância de 15,04 metros e azimute 257°30'08"; da estaca 123 segue até o ponto 124 numa distância de 12,31 metros e azimute 4°34'25"; da estaca 124 segue até o ponto 125 numa distância de 14,46 metros e azimute 27°27'44"; da estaca 125 segue até o ponto 126 numa distância de 17,21 metros e azimute 64°38'35"; da estaca 126 segue até o ponto 127 numa distância de 10,[illegible] metros e azimute 44°21'[illegible]"; da estaca 127 segue até o ponto 128 numa distância de 8,20 metros e azimute 45°36'08"; da estaca 128 segue até o ponto 129 numa distância de 14,69 metros e azimute 24°24'52"; da estaca 129 segue até o ponto 130 numa distância de 11,92 metros e azimute 9°28'15"; da estaca 130 segue até o ponto 131 numa distância de 6,70 metros e azimute 359°33'32"; da estaca 131 segue até o ponto 132 numa distância de 7,41 metros e azimute 311°25'46"; da estaca 132 segue até o ponto 133 numa distância de 15,42 metros e azimute 274°51'56"; da estaca 133 segue até o ponto 134 numa distância de 13,54 metros e azimute 261°40'36"; da estaca 134 segue até o ponto 135 numa distância de 27,25 metros e azimute 247°27'09"; da estaca 135 segue até o ponto 136 numa distância de 20,11 metros e azimute 277°27'35"; da estaca 136 segue até o ponto 137 numa distância de 10,33 metros e azimute 325°16'44"; da estaca 137 segue até o ponto 138 numa distância de 17,16 metros e azimute 302°47'46"; da estaca 138 segue até o ponto 139 numa distância de 22,04 metros e azimute 351°02'54"; da estaca 139 segue até o ponto 140 numa distância de 30,16 metros e azimute 35°12'04"; da estaca 140 segue até o ponto 141 numa distância de 13,23 metros e azimute 348°41'39"; da estaca 141 segue até o ponto 142 numa distância de 13,78 metros e azimute 328°17'46"; da estaca 142 segue até o ponto 143 numa distância de 43,29 metros e azimute 350°14'06"; da estaca 143 segue até o ponto 144 numa distância de 35,[illegible] metros e azimute 324°16'02"; da estaca 144 segue até o ponto 145 numa distância de 24,00 e azimute 342°02'13"; da estaca 145 segue até o ponto 146 numa distância de 45,89 metros e azimute 322°17'05"; da estaca 146 segue até o ponto 147 numa distância de 36,69 metros e azimute 350°46'25"; da estaca 147 segue até o ponto 148 numa distância de 14,48 metros e azimute 330°07'16"; da estaca 148 segue até o ponto 149 numa distância de 16,93 metros e azimute 359°44'56"; da estaca 149 segue até o ponto 150 numa distância de 10,97 metros e azimute 318°45'33"; da estaca 150 segue até o ponto 151 numa distância de 9,48 metros e azimute 326°48'46"; da estaca 151 segue até o ponto 152 numa distância de 8,18 metros e azimute 358°58'28"; da estaca 152 segue até o ponto 153 numa distância de 7,34 metros e azimute 49°01'26"; da estaca 153 segue até o ponto 154 numa distância de 8,49 metros e azimute 107°49'37"; da estaca 154 segue até o ponto 155 numa distância de 20,54 metros e azimute 131°13'07"; da estaca 155 segue até o ponto 156 numa distância de 5,99 metros e azimute 22°11'27"; da estaca 156 segue até o ponto 157 numa distância de 31,37 metros e azimute 62°46'57"; da estaca 157 segue até o ponto 158 numa distância de 10,37 metros e azimute 42°46'48"; da estaca 158 segue até o ponto 159 numa distância de 8,33 metros e azimute 328°16'13"; da estaca 159 segue até o ponto 160 numa distância de 9,24 metros e azimute 333°33'51"; da estaca 160 segue até o ponto 161 numa distância de 22,06 metros e azimute 313°26'15"; da estaca 161 segue até o ponto 162 numa distância de 7,67 metros e azimute 303°05'51"; da estaca 162 segue até o ponto 163 numa distância de 11,67 metros e azimute 316°23'07"; da estaca 163 segue até o ponto 164 numa distância de 8,15 metros e azimute 42°40'59"; da estaca 164 segue até o ponto 165 numa distância de 3,68 metros e azimute 23°40'24"; da estaca 165 segue até o ponto 166 numa distância de 17,48 metros e azimute 81°59'09"; da estaca 166 segue até o ponto 167 numa distância de 8,40 metros e azimute 17°51'44"; da estaca 167 segue até o ponto 168 numa distância de 29,79 metros e azimute 341°54'44"; da estaca 168 segue até o ponto 169 numa distância 11,11 metros e azimute 9°26'31"; da estaca 169 segue até o ponto 170 numa distância de 5,67 metros e azimute 59°06'32"; da estaca 170 segue até o ponto 171 numa distância de 2,08 metros e azimute 80°46'02"; da estaca 171 segue até o ponto 172 numa distância de 4,52 metros e azimute 20°59'38"; da estaca 172 segue até o ponto 173 numa distância de 9,18 metros e azimute 354°09'54"; da estaca 173 segue até o ponto 174 numa distância de 14,78 metros e azimute

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código HsJ9eIl.

fls. 36412

Matrícula	Ficha
Cont. M. 475	21/1

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP

Em 14 de outubro de 2003

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO DE IMÓVEIS

Imóvel: **Fazenda Coru-Guaçu II, com área de 620,20 ha, ou 256,28 alqs., no município de Lagoinha**

319°28'43''; da estaca 174 segue até o ponto 175 numa distância de 15,68 metros e azimute 307°58'30''; da estaca 175 segue até o ponto 176 numa distância de 10,16 metros e azimute 345°56'17''; da estaca 176 segue até o ponto 177 numa distância de 18,54 metros e azimute 358°55'28''; da estaca 177 segue até o ponto 178 numa distância de 13,21 metros e azimute 10°00'02''; da estaca 178 segue até o ponto 179 numa distância de 11,04 metros e azimute 37°17'36''; da estaca 179 segue até o ponto 180 numa distância de 18,89 metros e azimute 46°32'37''; da estaca 180 segue até o ponto 181 numa distância de 3,52 metros e azimute 29°16'24''; da estaca 181 segue até o ponto 182 numa distância de 5,93 metros e azimute 53°21'41''; da estaca 182 segue até o ponto 183 numa distância de 9,69 metros e azimute 26°34'41''; da estaca 183 segue até o ponto 184 numa distância de 6,70 metros e azimute 345°57'23''; da estaca 184 segue até o ponto 185 numa distância de 4,66 metros e azimute 305°31'20''; da estaca 185 segue até o ponto 186 numa distância de 17,52 metros e azimute 239°21'15''; da estaca 186 segue até o ponto 187 numa distância de 13,99 metros e azimute 275°15'40''; da estaca 187 segue até o ponto 188 numa distância de 3,94 metros e azimute 283°44'31''; da estaca 188 segue até o ponto 189 numa distância de 12,53 metros e azimute 337°33'29''; da estaca 189 segue até o ponto 190 numa distância de 11,28 metros e azimute 21°23'59''; da estaca 190 segue até o ponto 191 numa distância de 9,71 metros e azimute 43°49'05''; da estaca 191 segue até o ponto 192 numa distância de 13,76 metros e azimute 30°38'05''; da estaca 193 segue até o ponto 194 numa distância de 22,60 metros e azimute 307°01'11''; da estaca 194 segue até o ponto 195 numa distância de 20,03 metros e azimute 284°35'55''; da estaca 195 segue até o ponto 196 numa distância de 10,38 metros e azimute 353°10'23''; da estaca 196 segue até o ponto 197 numa distância de 21,70 metros e azimute 39°54'41''; da estaca 197 segue até o ponto 198 numa distância de 32,56 metros e azimute 06°32'14''; da estaca 198 segue até o ponto 199 numa distância de 12,46 metros e azimute 10°40'20''; da estaca 199 segue até o ponto 200 numa distância de 9,25 metros e azimute 19°48'27''; da estaca 200 segue até o ponto 201 numa distância de 13,09 metros e azimute 110°23'56''; da estaca 201 segue até o ponto 202 numa distância de 8,66 metros e azimute 147°04'42''; da estaca 202 segue até o ponto 203 numa distância de 13,85 metros e azimute 130°08'50''; da estaca 203 segue até o ponto 204 numa distância de 8,58 metros e azimute 144°54'28''; da estaca 204 segue até o ponto 205 numa distância de 8,02 metros e azimute 123°32'20''; da estaca 205 segue até o ponto 206 numa distância de 9,79 metros e azimute 23°26'32''; da estaca 206 segue até o ponto 207 numa distância de 18,57 metros e azimute 355°47'24''; da estaca 207 segue até o ponto 208 numa distância de 9,25 metros e azimute 14°50'31''; da estaca 208 segue até o ponto 209 numa distância de 10,25 metros e azimute 28°26'16''; da estaca 209 segue até o ponto 210 numa distância de 8,28 metros e azimute 70°52'41''; da estaca 210 segue até o ponto 211 numa distância de 10,23 metros e azimute 95°53'25''; da estaca 211 segue até o ponto 212 numa distância de 7,05 metros e azimute 63°07'37''; da estaca 212 segue até o ponto 213 numa distância de 9,87 metros e azimute 10°47'41''; da estaca 213 segue até o ponto 214 numa distância de 5,01 metros e azimute 326°37'19''; da estaca 214 segue até o ponto 215 numa distância de 14,77 metros e azimute 302°31'09''; da estaca 215 segue até o ponto 216 numa distância de 7,67 metros e azimute 352°28'31''; da estaca 216 segue até o ponto 217 numa distância de 7,99 metros e azimute 46°54'00''; da estaca 217 segue até o ponto 218 numa distância de 6,14 metros e azimute 81°37'15''; da estaca 218 segue até o ponto 219 numa distância de 13,15 metros e azimute 107°55'03''; da estaca 219 segue até o ponto 220 numa distância de 12,80 metros e azimute 19°50'27''; da estaca 220 segue até o ponto 221 numa distância de 14,01 metros e azimute 323°28'13''; da estaca 221 segue até o ponto 222 numa distância de 16,68 metros e azimute 312°00'21''; da estaca 222 segue até o ponto 223 numa distância de 20,33 metros e azimute 329°29'42''; da estaca 223 segue até o ponto 224 numa distância de 15,74 metros e azimute 281°01'29''; da estaca 224 segue até o ponto 225 numa distância de 5,79 metros e azimute 330°05'28''; da estaca 225 segue até o ponto 226 numa distância de 29,79 metros e azimute 355°00'56''; da estaca 226 segue até o ponto 227 numa distância de 5,74 metros e azimute 311°07'18''; da estaca 227 segue até o ponto 228 numa distância de 21,43 metros e azimute 296°16'18''; da estaca 228 segue até o ponto 229 numa distância de 11,20 metros e azimute 345°50'08''; da estaca 229 segue até o ponto 230 numa distância de 12,78 metros e azimute 41°23'06''; da estaca 230 segue até o ponto 231 numa distância de 35,73 metros e azimute 76°22'52''; da estaca 231 segue até o ponto 232 numa distância de 8,86 metros e azimute 45°01'01''; da

PREVIA CONSULTA
NÃO CERTIFICADO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código hhhgell.

Matrícula	Ficha
	430, f. 41

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP

Em de de

LIVRO NÚMERO DOIS REGISTRO DE IMÓVEIS

Imóvel:

segue até o ponto 234 numa distância de 13,08 metros e azimute 343°17'29''; da estaca 234 segue até o ponto 235 numa distância de 14,29 metros e azimute 285°14'48''; da estaca 235 segue até o ponto 236 numa distância de 10,58 metros e azimute 257°44'47''; da estaca 236 segue até o ponto 237 numa distância de 12,72 metros e azimute 301°33'20''; da estaca 237 segue até o ponto 238 numa distância de 8,79 metros e azimute 354°01'55''; da estaca 238 segue até o ponto 239 numa distância de 8,36 metros e azimute 55°49'46''; da estaca 239 segue até o ponto 240 numa distância de 14,68 metros e azimute 80°47'40''; da estaca 240 segue até o ponto 241 numa distância de 13,10 metros e azimute 22°45'55''; da estaca 241 segue até o ponto 242 numa distância de 4,70 metros e azimute 358°55'24''; da estaca 242 segue até o ponto 243 numa distância de 10,96 metros e azimute 342°47'39''; da estaca 243 segue até o ponto 244 numa distância de 17,27 metros e azimute 12°31'37''; da estaca 244 segue até o ponto 245 numa distância de 11,88 metros e azimute 42°03'38''; da estaca 245 segue até o ponto 246 numa distância de 23,10 metros e azimute 24°18'01''; da estaca 246 segue até o ponto 247 numa distância de 14,90 e azimute °51'48''; da estaca 247 segue até o ponto 248 numa distância de 14,31 metros e azimute 326°26'39''; da estaca 248 segue até o ponto 249 numa distância de 26,97 metros e azimute 314°38'33''; da estaca 249 segue até o ponto 250 numa distância de 2,77 metros e azimute 356°11'22''; da estaca 250 segue até o ponto 251 numa distância de 32,92 metros e azimute 330°44'13''; da estaca 251 segue até o ponto 252 numa distância de 33,17 metros e azimute 309°09'51''; da estaca 252 segue até o ponto 253 numa distância de 25,06 metros e azimute 342°35'08''; da estaca 253 segue até o ponto 254 numa distância de 23,68 metros e azimute 1°26''; da estaca 254 segue até o ponto 255 numa distância de 16,07 metros e azimute 36°52'38''; da estaca 255 segue até o ponto 256 numa distância de 24,08 metros e azimute 57°44'22''; da estaca 256 segue até o ponto 257 segue numa distância de 47,44 metros e azimute 354°25'29''; da estaca 257 segue até o ponto 258 numa distância de 4,14 metros e azimute 15°23'31''; da estaca 258 segue até o ponto 259 numa distância de 7,76 metros e azimute 347°36'55''; da estaca 259 segue até o ponto 260 numa distância de 37,79 metros e azimute 314°38'22''; da estaca 260 segue até o ponto 261 numa distância de 56,70 metros e azimute 324°36'36''; da estaca 261 segue até o ponto 262 numa distância de 15,27 metros e azimute 12°34'12''; da estaca 262 segue até o ponto 263 numa distância de13,45 metros e azimute 17°17'41''; da estaca 263 segue até o ponto 264 numa distância 6,63 metros e azimute 61°6'30''; da estaca 264 segue até o ponto 265 numa distância de 17,92 metros e azimute 86°18'43''; da estaca 265 segue até o ponto 266 numa distância de 21,67 metros e azimute 81°28'27''; da estaca 266 segue até o ponto 267 numa distância de 12,84 metros e azimute 24°27'23''; da estaca 267 segue até o ponto 268 numa distância de 12,94 metros e azimute °10'60''; da estaca 268 segue até o ponto 269 numa distância de 17,30 metros e azimute 338°11'13''; da estaca 269 segue até o ponto 270 numa distância de 29,15 metros e azimute 287°05'36''; da estaca 270 segue até o ponto 271 numa distância de 27,31 metros e azimute 275°54'10''; da estaca 271 segue até o ponto 272 numa distância de 11,57 metros e azimute 342°13'12''; da estaca 272 segue até o ponto 273 numa distância de 35,30 metros e azimute 358°06'04''; da estaca 273 segue até o ponto 274 numa distância de 22,06 metros e azimute 4°50'49''; da estaca 274 segue até o ponto 275 numa distância de 62,70 metros e azimute 59°32'56''; da estaca 275 segue até o ponto 276 numa distância de 19,40 metros e azimute 24°26'05''; da estaca 276 segue até o ponto 277 numa distância de 20,47 metros e azimute 359°47'06''; da estaca 277 segue até o ponto 278 numa distância de 12,81 metros e azimute 330°14'26''; da estaca 278 segue até o ponto 279 numa distância de 15,65 metros e azimute 293°57'01''; da estaca 279 segue até o ponto 280 numa distância de 25,63 metros e azimute 277°07'15''; da estaca 280 segue até o ponto 281 numa distância de 17,79 metros e azimute 252°01'45''; da estaca 281 segue até o ponto 282 numa distância de 22,62 metros e azimute 221°23'11''; da estaca 282 segue até o ponto 283 numa distância de 16,23 metros e azimute 299°41'10''; da estaca 283 segue até o ponto 284 numa distância de 12,54 metros e azimute 5°53'33''; da estaca 284 segue até o ponto 285 numa distância de 21,41 metros e azimute 353°29'18''; da estaca 285 segue até o ponto 286 numa distância de 9,10 metros e azimute 346°02'57''; da estaca 286 segue até o ponto 287 numa distância de 19,72 metros e azimute 338°36'41''; da estaca 287 segue até o ponto 288 numa distância de 28,35 metros e azimute 301°42'25''; da estaca 288 segue até o ponto 289 numa distância de

PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALOR JURÍDICO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só Lugar
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código HsJ9eII.

fls. 36414

Matrícula	Ficha
Cont. M. 475	21/2

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP

diqo, f105

Em 14 de outubro de 2003

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO DE IMÓVEIS

Imóvel: **Fazenda Coru-Guaçu II, com área de 620,20 ha, ou 256,28 alqs., no município de Lagoinha**

metros e azimute 317°47'03''; da estaca 290 segue até o ponto 291 numa distância de 16,62 metros e azimute 339°47'21''; da estaca 291 segue até o ponto 292 numa distância de 12,52 metros e azimute 320°48'29''; da estaca 292 segue até o ponto 293 numa distância de 9,04 metros e azimute 279°55'18''; da estaca 293 segue até o ponto 294 numa distância de 19,16 metros e azimute 329°10'08''; da estaca 294 segue até o ponto 295 numa distância de 8,39 metros e azimute 355°27'48''; da estaca 295 segue até o ponto 296 numa distância de 10,45 metros e azimute 300°52'02''; da estaca 296 segue até o ponto 297 numa distância de 9,26 metros e azimute 259°06'37''; da estaca 297 segue até o ponto 298 numa distância de 10,08 metros e azimute 280°12'03''; da estaca 298 segue até o ponto 299 numa distância de 22,22 metros e azimute 330°22'18''; da estaca 299 segue até o ponto 300 numa distância de 12,97 metros e azimute 280°48'30''; da estaca 300 segue até o ponto 301 numa distância de 17,27 metros e azimute 248°48'58''; da estaca 301 segue até o ponto 302 numa distância de 10,39 metros e azimute 268°34'26''; da estaca 302 segue até o ponto 303 numa distância de 7,19 metros e azimute 328°56'59''; da estaca 303 segue até o ponto 304 numa distância de 17,12 metros e azimute 303°14'31''; da estaca 304 segue até o ponto 305 numa distância de 20,87 metros e azimute 276°55'06''; da estaca 305 segue até o ponto 306 numa distância de 5,00 metros e azimute 302°43'40''; da estaca 306 segue até o ponto 307 numa distância de 6,09 metros e azimute 358°55'31''; da estaca 307 segue até o ponto 308 numa distância de 13,67 metros e azimute 43°41'33''; da estaca 308 segue até o ponto 309 numa distância de 18,78 metros e azimute 359°41'56''; da estaca 309 segue até o ponto 310 numa distância de 15,03 metros e azimute 288°17'30''; da estaca 310 segue até o ponto 311 numa distância de 12,15 metros e azimute 280°36'41''; da estaca 311 segue até o ponto 312 numa distância de 10,58 metros e azimute 318°40'25''; da estaca 312 segue até o ponto 313 numa distância de 12,78 metros e azimute 298°18'08''; da estaca 313 segue até o ponto 314 numa distância de 20,08 metros e azimute 279°41'18''; da estaca 314 segue até o ponto 315 numa distância de 16,14 metros e azimute 308°41'19''; da estaca 315 segue até o ponto 316 numa distância de 10,01 metros e azimute 338°11'43''; da estaca 316 segue até o ponto 317 numa distância de 30,90 metros e azimute 351°52'09''; da estaca 317 segue até o ponto 318 numa distância de 17,20 metros e azimute 309°00'12''; da estaca 318 segue até o ponto 319 numa distância de 26,94 metros e azimute 334°30'34''; da estaca 319 segue até o ponto 320 numa distância de 8,71 e azimute 359°19'57''.A partir deste ponto, segue pela cerca confrontando com terras do espólio de Dr. João Jorge Saad, até o ponto **01** onde teve início esta descrição, com o seguinte azimute e distância: da estaca 320 segue até o ponto 01 numa distância de 275,35 metros e azimute 225°35'59''. Nada Mais. Dou fé. A Esc. [illegible] (Haydée Maria Correa Ivo). Av. R$ 7,18; SE R$ 2,04, TA R$ 1,51; R. C. R$ 0,38, T. J. R$ 0,38, Total: R$ 11,49. Selos recolhidos pela guias n°s. 84 e 85/2.003.

PRESENTE DOCUMENTO NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO

Av.26/475: São Luiz do Paraitinga, 21 de outubro de 2004: Atendendo ao que me foi requerido pela proprietária ***Agrosan Agricultura e Reflorestamento Ltda.***, sociedade comercial com sede na cidade de Pindamonhangaba, neste Estado, na Fazenda Coruputuba, s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.185.584/0001-49, devidamente representada por José Domingos da Silva, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 39.179, RG nº 4.851.761-SSP/SP e CPF/MF sob nº 601.861.358-15, residente e domiciliado em Pindamonhangaba, neste Estado, na Rua Barão de Lessa, nº 254, centro, faço a presente averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi desmembrado em duas áreas distintas que se descrevem e caracterizam da seguinte forma: ***ÁREA DESMEMBRADA***, doravante denominada ***Sítio Barro Branco***, localizado no município de Lagoinha, nesta comarca, ***contendo 55,66 ha. ou 23,00 alqueires paulistas***, com as seguintes divisas e confrontações: tem início no ponto **01**, cravado no canto da estrada que dá acesso a propriedade, na divisa com terras do espólio de Dr. João Jorge Saad, que coincide com as coordenadas geográficas, pelo sistema U.T.M., referência Horizontal Córrego Alegre – MG, referência Vertical Marégrafo de Imbituba – SC, Fuso 23° com meridiano central de 51° W.G.S., e N= 7445271,4481 – E= 471790,9717, e segue pela estrada municipal de acesso ao Bairro do Ribeirão até o ponto **08**, com os seguintes azimutes e distâncias (m): do ponto 1 ao ponto 2 com 84,66m e azimute 149° 52' 26"; do ponto 2 ao ponto 3, 44,74m. e azimute 141° 35' 54"; do ponto 3 ao ponto 4, 20,94m. e azimute 147° 49' 32"; do ponto 4 ao ponto 5, 47,63m. e azimute 155° 35' 27"; do ponto 5 ao ponto 6, 23,82m. e azimute 144°

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código bHFpcal.

fls. 36415

Matrícula	Ficha
	digo, fl 05

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP

Em de de

LIVRO NÚMERO DOIS REGISTRO DE IMÓVEIS

Imóvel:

21' 09"; do ponto 6 ao ponto 7, 32,04m. e azimute 153° 58' 48"; do ponto 7 ao ponto 8, 101,61m. e azimute 155° 35' 56". A partir do ponto **08**, segue confrontando com terras da Agrosan Agricultura e Reflorestamento Ltda, até o ponto **12**, onde a divisa retorna à margem da estrada, com as seguintes distâncias (m) e azimutes: do ponto 8 ao ponto 9, 245,98m e azimute 158° 13' 52"; do ponto 9 ao ponto 10, 323,58m. e azimute 170° 01' 00"; do ponto 10 ao ponto 11, 79,71m. e azimute 223° 46' 22"; do ponto 11 ao ponto 12, 252,60m. e azimute 213° 05' 31". Deste ponto, segue margeando à estrada municipal de acesso ao Bairro do Ribeirão da Serra, sentido cidade (sul), até o ponto **27**, com os seguintes azimutes e distâncias (m): do ponto 12 ao ponto 13, 117,12m. e azimute 158° 45' 39"; do ponto 13 ao ponto 14, 101,76m. e azimute 182° 05' 02"; do ponto 14 ao ponto 15, 44,49m. e azimute 166° 14' 11"; do ponto 15 ao ponto 16, 61,30m. e azimute 172° 31' 54"; do ponto 16 ao ponto 17, 21,73m. e azimute 163° 17' 30"; do ponto 17 ao ponto 18, 94,93m. e azimute 138° 04' 19"; do ponto 18 ao ponto 19, 30,80m. e azimute 145° 11' 17"; do ponto 19 ao ponto 20, 28,66m. e azimute 132° 16' 45"; do ponto 20 ao ponto 21, 63,64m. e azimute 152° 41' 13"; do ponto 21 ao ponto 22, 43,82m. e azimute 159° 40' 17"; do ponto 22 ao ponto 23, 14,52m. e azimute 134° 38' 33"; do ponto 23 ao ponto 24, 17,28m. e azimute 148° 59' 33"; do ponto 24 ao ponto 25, 18,47m. e azimute 80° 09' 27"; do ponto 25 ao ponto 26, 40,55m. e azimute 66° 57' 36"; do ponto 26 ao ponto 27, 8,18m. e azimute 68° 57' 47". Deste ponto, segue margeando o Ribeirão da Serra, sentido contrário da corrente das águas, até o ponto **202**, com os seguintes azimutes e distâncias (m): do ponto 27 ao ponto 28, 48,93m. e azimute 321° 17' 03"; do ponto 28 ao ponto 29, 36,69m. e azimute 350° 46' 25"; do ponto 29 ao ponto 30, 14,48m. e azimute 330° 07' 16"; do ponto 30 ao ponto 31, 16,93m. e azimute 335° 44' 56"; do ponto 31 ao ponto 32, 10,97m. e azimute 318° 45' 33"; do ponto 32 ao ponto 33, 29,48m. e azimute 326° 49' 46"; do ponto 33 ao ponto 34, 8,38m. e azimute 358° 55' 29"; do ponto 34 ao ponto 35, 7,94m. e azimute 49° 01' 26"; do ponto 35 ao ponto 36, 8,49m. e azimute 107° 49' 37"; do ponto 36 ao ponto 37, 20,54m. e azimute 131° 13' 07"; do ponto 37 ao ponto 38, 5,99m. e azimute 95° 11' 27"; do ponto 38 ao ponto 39, 11,27m. e azimute 62° 49' 57"; do ponto 39 ao ponto 40, 10,37m. e azimute 40° 46' 48"; do ponto 40 ao ponto 41, 28,33m. e azimute 328° 16' 13"; do ponto 41 ao ponto 42, 9,24m. e azimute 333° 53' 51"; do ponto 42 ao ponto 43, 22,96m. e azimute 313° 26' 15"; do ponto 43 ao ponto 44, 7,67m. e azimute 303° 05' 51"; do ponto 44 ao ponto 45, 11,67m. e azimute 316° 33' 07"; do ponto 45 ao ponto 46, 8,13m. e azimute 42° 12' 00"; do ponto 46 ao ponto 47, 2,68m. e azimute 278° 43' 24"; do ponto 47 ao ponto 48, 17,48m. e azimute 81° 52' 03"; do ponto 48 ao ponto 49, 28,60m. e azimute 17° 51' 44"; do ponto 49 ao ponto 50, 29,79m. e azimute 341° 34' 44"; do ponto 50 ao ponto 51, 11,11m. e azimute 9° 26' 51"; do ponto 51 ao ponto 52, 5,67m. e azimute 59° 06' 53"; do ponto 52 ao ponto 53, 7,08m. e azimute 80° 40' 02"; do ponto 53 ao ponto 54, 4,52m. e azimute 50° 39' 38"; do ponto 54 ao ponto 55 9,18m. e azimute 354° 09' 54"; do ponto 55 ao ponto 56, 14,78m. e azimute 319° 28' 43"; do ponto 56 ao ponto 57, 15,68m. e azimute 307° 58' 30"; do ponto 57 ao ponto 58, 10,16m. e azimute 345° 56' 17"; do ponto 58 ao ponto 59, 18,54m. e azimute 358° 55' 28"; do ponto 59 ao ponto 60, 13,21m. e azimute 10° 00' 02"; do ponto 60 ao ponto 61, 11,04m. e azimute 37° 17' 36"; do ponto 61 ao ponto 62, 18,89m. e azimute 46° 32' 37"; do ponto 62 ao ponto 63, 3,52m. e azimute 29° 16' 24"; do ponto 63 ao ponto 64, 5,93m, 53° 21' 41"; do ponto 64 ao ponto 65, 9,69m. e azimute 26° 34' 41"; do ponto 65 ao ponto 66, 6,70m. e azimute 345° 57' 23"; do ponto 66 ao ponto 67, 24,66m. e azimute 305° 31' 20"; do ponto 67 ao ponto 68, 17,52m. e azimute 239° 21' 15"; do ponto 68 ao ponto 69, 13,99m. e azimute 275° 15' 46"; do ponto 69 ao ponto 70, 3,94m. e azimute 283° 44' 31"; do ponto 70 ao ponto 71, 12,53m. e azimute 337° 33' 29"; do ponto 71 ao ponto 72, 11,28m. e azimute 21° 23' 59"; do ponto 72 ao ponto 73, 9,71m. e azimute 43° 49' 05"; do ponto 73 ao ponto 74, 13,76m. e azimute 30° 38' 05"; do ponto 74 ao ponto 75, 22,60m. e azimute 307° 01' 11"; do ponto 75 ao ponto 76, 20,03m. e azimute 284° 35' 55"; do ponto 76 ao ponto 77, 10,38m. e azimute 353° 10' 23"; do ponto 77 ao ponto 78, 21,70m. e azimute 39° 54' 41"; do ponto 78 ao ponto 79, 32,56m. e azimute 06° 32' 14"; do ponto 79 ao ponto 80, 12,46m. e azimute 10° 40' 20"; do ponto 80 ao ponto 81, 9,25m. e azimute 19° 48' 27"; do ponto 81 ao ponto 82, 13,09m. e azimute 110° 23' 56"; do ponto 82 ao ponto 83, 8,66m. e azimute 147° 04' 42"; do ponto 83 ao ponto 84, 13,83m. e azimute 130° 08' 50"; do ponto 84 ao ponto 85, 8,58m. e azimute 144° 54' 28"; do ponto 85 ao ponto 86, 8,02m. e azimute 123° 32' 20"; do ponto 86 ao ponto 87, 9,79m. e azimute 23° 26' 32"; do ponto 87 ao ponto 88, 18,57m. e azimute 355° 47' 24"; do ponto 88 ao ponto 89, 9,25m. e azimute 14° 50' 31"; do ponto 89 ao ponto 90, 10,25m. e azimute 28° 26' 16"; do ponto 90 ao ponto 91, 8,28m. e azimute 70° 52' 41"; do ponto 91 ao ponto 92, 10,23m. e azimute 95° 53' 25"; do ponto 92 ao ponto 93, 7,05m. e azimute 63° 07' 37"; do ponto 93 ao ponto 94, 9,87m. e azimute 10° 47' 41"; do ponto 94 ao ponto 95, 5,01m. e azimute

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só Lugar
.onr

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código HsJ9eIl.

fls. 36416

Matrícula Continuação	Ficha
M. 475	21/3

digo.fl 06

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP

Em 21 de outubro de 2004

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO DE IMÓVEIS

Imóvel: **Fazenda Coru-Guaçu, com área de 620,20 ha., ou 256,28 alqs, no município de Lagoinha.**

azimute 352° 28' 31"; do ponto 97 ao ponto 98, 7,99m. e azimute 46° 54' 00"; do ponto 98 ao ponto 99, 6,14m. e azimute 81° 37' 15"; do ponto 99 ao ponto 100, 13,15m. e azimute 107° 55' 03"; do ponto 100 ao ponto 101, 12,80m. e azimute 19° 50' 27"; do ponto 101 ao ponto 102, 14,01m. e azimute 123° 28' 13"; do ponto 102 ao ponto 103, 16,68m. e azimute 312° 00' 21"; do ponto 103 ao ponto 104, 20,33m. e azimute 329° 29' 42"; do ponto 104 ao ponto 105, 15,74m. e azimute 281° 01' 29"; do ponto 105 ao ponto 106, 5,79m. e azimute 330° 05' 28"; do ponto 106 ao ponto 107, 29,79m. e azimute 355° 00' 56"; do ponto 107 ao ponto 108, 5,74m. e azimute 311° 07' 18"; do ponto 108 ao ponto 109, 21,43m. e azimute 296° 16' 18"; do ponto 109 ao ponto 110, 11,20m. e azimute 345° 50' 08"; do ponto 110 ao ponto 111, 12,78m. e azimute 41° 33' 06"; do ponto 111 ao ponto 112, 35,73m. e azimute 76° 22' 52"; do ponto 112 ao ponto 113, 8,86m. e azimute 45° 01' 01"; do ponto 113 ao ponto 114, 8,77m. e azimute 343° 17' 30"; do ponto 114 ao ponto 115, 13,08m. e azimute 343° 17' 29"; do ponto 115 ao ponto 116, 14,29m. e azimute 285° 14' 48"; do ponto 116 ao ponto 117, 10,58m. e azimute 257° 44' 47"; do ponto 117 ao ponto 118, 12,72m. e azimute 301° 31' 20"; do ponto 118 ao ponto 119, 8,79m. e azimute 354° 01' 55"; do ponto 119 ao ponto 120, 8,36m. e azimute 55° 49' 46"; do ponto 120 ao ponto 121, 14,68m. e azimute 80° 47' 40"; do ponto 121 ao ponto 122, 13,10m. e azimute 22° 45' 55"; do ponto 122 ao ponto 123, 4,70m. e azimute 358° 55' 24"; do ponto 123 ao ponto 124, 10,96m. e azimute 342° 47' 39"; do ponto 124 ao ponto 125, 17,27m. e azimute 12° 01' 37"; do ponto 125 ao ponto 126, 11,88m. e azimute 42° 03' 38"; do ponto 126 ao ponto 127, 23,10m. e azimute 24° 18' 01"; do ponto 127 ao ponto 128, 14,90m. e azimute 0° 51' 48"; do ponto 128 ao ponto 129, 14,31m. e azimute 326° 26' 39"; do ponto 129 ao ponto 130, 26,97m. e azimute 314° 38' 33"; do ponto 130 ao ponto 131, 2,77m. e azimute 356° 11' 22"; do ponto 131 ao ponto 132, 32,92m. e azimute 330° 44' 13"; do ponto 132 ao ponto 133, 33,17m. e azimute 309° 09' 51"; do ponto 133 ao ponto 134, 25,06m. e azimute 342° 35' 08"; do ponto 134 ao ponto 135, 23,68m. e azimute 0° 0' 26"; do ponto 135 ao ponto 136, 16,07m. e azimute 36° 52' 38"; do ponto 136 ao ponto 137, 24,08m. e azimute 57° 44' 22"; do ponto 137 ao ponto 138, 17,44m. e azimute 354° 25' 29; do ponto 138 ao ponto 139, 4,14m. e azimute 15° 23' 31"; do ponto 139 ao ponto 140, 7,76m. e azimute 347° 36' 55"; do ponto 140 ao ponto141, 37,79m. e azimute 314° 38' 22"; do ponto 141 ao ponto 142, 56,70m. e azimute 324° 36' 36"; do ponto 142 ao ponto 143, 15,27m. e azimute 12° 34' 12"; do ponto 143 ao ponto 144, 13,45m. e azimute 17° 17' 41"; do ponto 144 ao ponto 145, 6,63m. e azimute 61° 6' 30"; do ponto 145 ao ponto 146, 17,92m. e azimute 86° 18' 43"; do ponto 146 ao ponto 147, 21,67m. e azimute 81° 28' 27"; do ponto 147 ao ponto 148, 12,84m. e azimute 24° 27' 23"; do ponto 148 ao ponto 149, 12,94m. e azimute 0° 10' 60"; do ponto 149 ao ponto 150, 17,30m. e azimute 338° 11' 13"; do ponto 150 ao ponto 151, 29,15m. e azimute 287° 05' 36"; do ponto 151 ao ponto 152, 27,31m. e azimute 275° 54' 10"; do ponto 152 ao ponto 153, 11,57m. e azimute 342° 13' 12"; do ponto 153 ao ponto 154, 35,30m. e azimute 358° 06' 04"; do ponto 154 ao ponto 155, 22,06m. e azimute 4° 50' 49"; do ponto 155 ao ponto 156, 62,70m. e azimute 59° 32' 56"; do ponto 156 ao ponto 157, 19,40m. e azimute 24° 26' 05"; do ponto 157 ao ponto 158, 20,47m. e azimute 359° 47' 06"; do ponto 158 ao ponto 159, 12,81m. e azimute 330° 14' 26"; do ponto 159 ao ponto 160, 15,65m. e azimute 293° 57' 01"; do ponto 160 ao ponto 161, 25,63m. e azimute 277° 07' 15"; do ponto 161 ao ponto 162, 17,79m. e azimute 252° 01' 45"; do ponto 162 ao ponto 163, 22,62m. e azimute 221° 23' 11"; do ponto 163 ao ponto 164, 16,23m. e azimute 299° 41' 10"; do ponto 164 ao ponto 165, 12,54m. e azimute 5° 53' 33"; do ponto 165 ao ponto 166, 21,41m. e azimute 353° 29' 18"; do ponto 166 ao ponto 167, 29,10m. e azimute 346° 02' 57"; do ponto 167 ao ponto 168, 19,72m e azimute 338° 36' 41"; do ponto 168 ao ponto 169, 28,35m. e azimute 301° 42' 25"; do ponto 169 ao ponto 170, 17,49m. e azimute 327° 28' 44"; do ponto 170 ao ponto 171, 18,11m. e azimute 317° 47' 03"; do ponto 171 ao ponto 172, 16,62m. e azimute 339° 47' 21"; do ponto 172 ao ponto 173 12,52m. e azimute 320° 48' 29"; do ponto 173 ao ponto 174, 9,04m. e azimute 279° 55' 18"; do ponto 174 ao ponto 175, 19,16m. e azimute 325° 10' 08"; do ponto 175 ao ponto 176, 8,39m. e azimute 355° 27' 40"; do ponto 176 ao ponto 177, 10,45m. e azimute 300° 52' 02"; do ponto 177 ao ponto 178, 9,26m. e azimute 259° 06' 37"; do ponto 178 ao ponto 179, 10,08m. e azimute 280° 12' 03"; do ponto 179 ao ponto 180, 22,22m. e azimute 330° 22' 18"; do ponto 180 ao ponto 181, 12,97m. e azimute 280° 48' 30"; do ponto 181 ao ponto 182, 17,27m. e azimute 248° 48' 58"; do ponto 182 ao ponto 183, 10,39m. e azimute 268° 34' 26"; do ponto 183 ao ponto 184, 7,19m. e azimute 328° 56' 59"; do ponto 184 ao ponto 185, 217,12m. e azimute 303° 14' 31"; do ponto 185 ao ponto 186, 20,87m. e azimute 276° 55' 06"; do ponto 186 ao ponto 187, 5,00m. e azimute 302° 42' 40"; do ponto 187 ao ponto 188, 6,09m. e azimute 358° 55' 31"; do ponto 188 ao ponto 189, 13,67m. e azimute 43° 41' 33"; do ponto 189 ao ponto 190, 18,78m. e azimute 359° 41' 56", do ponto 190 ao ponto 191, 15,03m. e azimute 288° 17' 30"; do ponto 191 ao ponto 192, 12,15m. e azimute 280°

PROIBIDO COMERCIALIZAÇÃO
VENDA PROIBIDA

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código hNsj9eIl.

fls. 36417

Matrícula	Ficha
	digo, fl 06

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP

Em de de

LIVRO NÚMERO DOIS REGISTRO DE IMÓVEIS

Imóvel:

azimute 298° 18' 08"; do ponto 195 ao ponto 196, 26,28m. e azimute 279° 41' 18"; do ponto 196 ao ponto 197, 16,14m. e azimute 308° 41' 19"; do ponto 197 ao ponto 198, 10,01m. e azimute 338° 11' 43"; do ponto 198 ao ponto 199, 30,90m. e azimute 351° 52' 09"; do ponto 199 ao ponto 200, 17,20m. e azimute 309° 00' 12"; do ponto 200 ao ponto 201, 26,94m. e azimute 334° 30' 34"; do ponto 201 ao ponto 202, 8,71m. e azimute 359° 19' 57". A partir deste ponto, segue pela cerca confrontando com terras do espólio de Dr. João Jorge Saad, até o ponto **01** onde teve início esta descrição, com o seguinte distância e azimute: do ponto 202 ao ponto 1, 275,35m. e azimute de 225° 35' 59", encerrando assim esta área. ***ÁREA REMANESCENTE, contendo 565,54 ha ou ainda 233,28 alqueires paulistas***, localizada no município de Lagoinha, desta comarca, com as seguintes divisas e confrontações: tem início no ponto 01, cravado no canto da estação que dá acesso a propriedade, na divisa com terras do espólio de Dr. João Jorge Saad, que coincide com as coordenadas geográficas, pelo sistema U.T.M., refe. Horizontal Córrego Alegre – MG, refe. Vertical Marégrafo de Imbituba – SC, Fuso 23° com meridiano central de 51 ° W.G.S., e N= 7445271,4181 – E= 471790,9717, e segue pela cerca até o ponto 20, com os seguintes distâncias e azimute: **Confrontante**: Espólio de Dr. João Jorge Saad. Do ponto 1 ao ponto 2, com a distância de 250,03 e azimute de 221°35'29", do ponto 2 ao ponto 3, com a distância de 248,91 metros e azimute de 223°17'50", do ponto 3 ao ponto 4, com a distância de 155,82 metros e azimute de 277°57'09"; do ponto 4 ao ponto 5 com a distância de 84,22 metros e azimute de 259°56'50"; do ponto 5 ao ponto 6 com a distância de 15,50 metros e azimute de 316°27'29"; do ponto 6 ao ponto 7 com a distância de 69,90 metros e azimute de 252°42'16"; do ponto 7 ao ponto 8 com a distância de 178,08 metros e azimute 282°59'09"; do ponto 8 ao ponto 9 com a distância de 98,10 metros e azimute de 227°00'29"; do ponto 9 ao ponto 10 com a distância de 238,43 metros e azimute 274°03'58"; do ponto 10 ao ponto 11 com a distância de 273,66 metros e azimute de 276°56'52"; do ponto 11 ao ponto 12 com a distância de 408,71 metros e azimute de 173°38'25"; do ponto 12 ao ponto 13 com a distância de 116,53 metros e azimute de 154°54'39"; do ponto 13 ao ponto 14 com a distância de 242,90 metros e azimute de 196°14'22"; do ponto 14 ao ponto 15 com a distância de 105,17 e azimute de 225° 52' 35"; do ponto 15 ao ponto 16 com a distância de 40,23 metros e azimute de 221°19'26"; do ponto 16 ao ponto 17 com a distância de 121,61 metros e azimute de 213°35'32"; do ponto 17 ao ponto 18 com a distância de 221,34 metros e azimute de 197°45'30"; do ponto 18 ao ponto 19 com a distância de 85,02 metros e azimute de 200°44'08"; do ponto 19 ao ponto 20 com a distância de 47,66 metros e azimute de 196°20'12"; do ponto 20 ao ponto 01 com a distância de 267,65 metros e azimute de 130°53'49". A partir do ponto 20, segue pela cerca confrontando com terras da Cia Suzano de Papel e Celulose, até o ponto 87, e continua pelo córrego abaixo até o ponto 87, com os seguintes azimutes e distâncias (m): Confrontante: Cia Suzano de Papel e Celulose S/A Do ponto 20 ao ponto 21 com a distância de 108,33 metros e azimute de 234°25'16", do ponto 21 ao ponto 22 com a distância de 21,53 metros e azimute de 294°39'52"; do ponto 22 ao ponto 23 com a distância de 76,69 metros e azimute de 203°19'40"; do ponto 23 ao ponto 24 com a distância de 98,24 metros e azimute de 171°22'35"; do ponto 24 ao ponto 25 com a distância de 324,60 metros e azimute 142°41'35"; do ponto 25 ao ponto 26 com a distância de 35,49 metros e azimute de 154°35'58" do ponto 26 ao ponto 27 com a distância de 82,35 metros e azimute de 159°25'43"; do ponto 27 ao ponto 28 com a distância de 58,80 metros e azimute de 126°40'39"; do ponto 28 ao ponto 29 com a distância de 44,68 metros e azimute de 137°53'50"; do ponto 29 ao ponto 30 com a distância de 12,99 metros e azimute de 157°15'28"; do ponto 30 ao ponto 31 com a distância de 37,47 metros e azimute de 172°25'56"; do ponto 31 ao ponto 32 com a distância de 103,87 metros e azimute de 188°27'39"; do ponto 32 ao ponto 33 com a distância de 16,47 metros e azimute de 222°56'48"; do ponto 33 ao ponto 34 com a distância de 23,57 metros e azimute de 232°53'51"; do ponto 34 ao ponto 35 com a distância de 11,64 metros e azimute de 221°33'12"; do ponto 35 ao ponto 36 com a distância de 27,90 metros e azimute de 203°12'12"; do ponto 36 ao ponto 37 com a distância de 20,82 metros e azimute de 198°15'49; do ponto 37 ao ponto 38 com a distância de 9,85 metros e azimute de 183°28'47"; do ponto 38 ao ponto 39 com a distância de 59,39 metros e azimute de 173°53'56"; do ponto 39 ao ponto 40 com a distância de 75,66 metros e azimute de 170°10'12"; do ponto 40 ao ponto 41 com a distância de 19,39 metros e azimute de 178°17'46"; do ponto 41 ao ponto 42 com a distância de 13,81 metros e azimute de 128°31'58"; do ponto 42 ao ponto 43 com a distância de 20,15 metros e azimute de 115° 37'08"; do ponto 43 ao ponto 44 com a distância de 12,91 metros e azimute de 123°20'51"; do ponto 44 ao ponto 45 com a distância de 14,30 metros e azimute de 120°34'18"; do ponto 45 ao ponto 46 com a distância de 9,32 metros e azimute de 131°44'24", do ponto 46 ao ponto 47 com a distância de 7,79 metros e azimute de 124°28'39"; do ponto 47 ao ponto 48 com a distância de 11,22 metros e azimute de 162°08'36"; do

PROIBIDO COMERCIALIZAÇÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só Lugar
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código HsJ9eIl.

fls. 36418

Matrícula Continuação	Ficha
M. 475	21/4

digo,fl 07

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP

Em 21 de outubro de 2004

LIVRO NÚMERO DOIS — REGISTRO DE IMÓVEIS

Imóvel: **Fazenda Coru-Guaçu, com área de 620,20 ha., ou 256,28 alqs, no município de Lagoinha.**

a distância de 54,14 metros e azimute de 166°01'50"; do ponto 50 ao 51 com a distância de 67,73 metros e azimute de 185°29'44"; do ponto 51 ao ponto 52 com a distância de 204,79 metros e azimute de 149°22'40"; do ponto 52 ao ponto 53 com a distância de 139,55 metros e azimute de 141°03'13"; do ponto 53 ao ponto 54 com a distância de 257,01 metros e azimute de 146°48'47"; do ponto 54 ao ponto 55 com a distância de 9,33 metros e azimute de 138°09'54"; do ponto 55 ao ponto 56 com a distância de 7,00 metros e azimute de 153°11'38"; do ponto 56 ao ponto 57 com a distância de 15,13 metros e azimute de 111°27'57"; do ponto 57 ao ponto 58 com a distância de 2,50 metros e azimute de 133°45'57"; do ponto 58 ao ponto 59 com a distância de 13,06 metros e azimute de 102°18'24"; do ponto 59 ao ponto 60 com a distância de 10,83 metros e azimute de 157°03'18". Do ponto 60 ao ponto 61 com a distância de 105,87 metros e azimute 170°48'21"; do ponto 61 ao ponto 62 com a distância de 141,82 metros e azimute 110°12'09"; do ponto 62 ao ponto 63 com a distância de 79,05 metros e azimute de 105°31'08" ; do ponto 63 ao ponto 64 com a distância de 49,49 metros e azimute de 105°31'08"; do ponto 64 ao ponto 65 com a distância de 24,35 metros e azimute de 108°48'53"; do ponto 65 ao ponto 66 com a distância de 31,40 metros e azimute de 109°20'27"; do ponto 66 ao ponto 67 com a distância de 134,94 metros e azimute de 10°33'46"; do ponto 67 ao ponto 68 com a distância de 224,94 metros e azimute de 25°03'03"; do ponto 68 ao ponto 69 com a distância de 137,63 metros e azimute de 11°54'10"; do ponto 69 ao ponto 70 com a distância de 10,99 metros e azimute de 68°56'25"; do ponto 70 ao ponto 71 com a distância de 5,94 metros e azimute de 54°58'10"; do ponto 71 ao ponto 72 com a distância de 12,01 metros e azimute de 44°59'43"; do ponto 72 ao ponto 73 com a distância de 10,94 metros e azimute de 17°56'32"; do ponto 73 ao ponto 74 com a distância de 16,41 metros e azimute de 9°15'30"; do ponto 74 ao ponto 75 com a distância de 9,73 metros e azimute de 8°44'32"; do ponto 75 ao ponto 76 com a distância de 12,63 metros e azimute de 31°52'27"; do ponto 76 ao ponto 77 com a distância de 22,76 metros e azimute de 56°32'25"; do ponto 77 ao ponto 78 com a distância de 14,53 metros e azimute de 68°32'49"; do ponto 78 ao ponto 79 com a distância de 44,30 metros e azimute de 52°58'19"; do ponto 79 ao ponto 80 com a distância de 13,87 metros e azimute de 30°48'39"; do ponto 80 ao ponto 81 com a distância de 61,60 e azimute de 19°14'09"; do ponto 81 ao ponto 82 com a distância de 62,21 metros e azimute de 37°02'30"; do ponto 82 ao ponto 83 com a distância de 48,00 metros e azimute de 43°04'36"; do ponto 83 ao ponto 84 com a distância de 48,00 metros e azimute de 43°04'35"; do ponto 84 ao ponto 85 com a distância de 36,65 metros e azimute de 48°20'32"; do ponto 85 ao ponto 86 com a distância de 36,65 metros e azimute de 48°20'32"; do ponto 86 ao ponto 87 com a distância de 75,17 metros e azimute de 34°58'17"; do ponto 87 ao ponto 88 com a distância de 44,33 metros e azimute de 2°52'52"; do ponto 88 ao ponto 89 com a distância de 88,66 metros e azimute de 2°52'52"; do ponto 89 ao ponto 90 com a distância de 91,42 metros e azimute de 7°55'4"; do ponto 90 ao ponto 91 com a distância de 118,49 metros e azimute de 7°55'4"; do ponto 91 ao ponto 92 com a distância de 104,66 metros e azimute de 30°13'16"; do ponto 92 ao ponto 93 com a distância de 36,32 metros e azimute de 42°44'37"; do ponto 93 ao ponto 94 com a distância de 258,93 metros e azimute de 44°24'25"; do ponto 94 ao ponto 95 com a distância de 25,53 metros e azimute de 50°42'14"; do ponto 95 ao ponto 96 com a distância de 138,94 metros e azimute de 50°42'14"; do ponto 96 ao ponto 97 com a distância de 311,76 metros e azimute de 50°42'14"; do ponto 97 ao ponto 98 com a distância de 46,89 metros e azimute de 50°40'31"; do ponto 98 ao ponto 99 com a distância de 169,63 metros e azimute de 51°1'8". Deste ponto, segue margeando o Ribeirão da Serra, sentido contrário da corrente das águas, até o ponto **145**, com as seguintes distâncias e azimutes: Do ponto 99 ao ponto 100 com a distância de 13,23 metros e azimute de 344°14'05"; do ponto 100 ao ponto 101 com a distância de 30,59 metros e azimute de 1°49'19", do ponto 101 ao ponto 102 com a distância de 13,90 metros e azimute de 23°34'20", do ponto 102 ao ponto 103 com a distância de 6,20 metros e azimute de 341°32'56"; do ponto 103 ao ponto 104 com a distância de 6,08 metros e azimute de 306°13'39"; do ponto 104 ao ponto 105 com a distância de 15,74 metros e azimute de 318°20'21"; do ponto 105 ao ponto 106 com a distância de 27,37 metros e azimute de 340°28'01", do ponto 106 ao ponto 107 com a distância de 10,70 metros e azimute de 328°42'43"; do ponto 107 ao ponto 108 com a distância de 16,69 metros e azimute de 310°12'33"; do ponto 108 ao ponto 109 com a distância de 15,24 metros e azimute de 297°41'01"; do ponto 109 ao ponto 110 com a distância de 15,05 metros e azimute de 332°51'22", do ponto 110 ao ponto 111 com a distância de 11,78 metros e azimute de 340°32'34"; do ponto 111 ao ponto 112 com a distância de 9,08 metros e azimute de 329°43'17"; do ponto 112 ao ponto 113 com a distância de 20,48 metros e azimute de 294°29'51"; do ponto 113 ao ponto 114 com a distância de 14,91 metros e azimute de 331°09'58"; do ponto 114 ao ponto 115 com a distância de 17,29 metros e azimute de 349°06'16"; do ponto 115 ao ponto 116 com a distância de 13,41 metros e azimute de 0°07'22"; do ponto 116 ao ponto 117 com a

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código hHsJ9eal.

fls. 36419

Matrícula	Ficha
	dois

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP

Em de de

LIVRO NÚMERO DOIS REGISTRO DE IMÓVEIS

Imóvel:

distância de 6,14 metros e azimute de 64°49'11"; do ponto 117 ao ponto 118 com a distância de 20,39 metros e azimute de 102°01'11"; do ponto 118 ao ponto 119 com a distância de 8,68 metros e azimute de 70°13'06"; do ponto 119 ao ponto 120 com a distância de 6,02 metros e azimute de 12°32'25"; do ponto 120 ao ponto 121 com a distância de 13,74 metros e azimute de 331°35'02"; do ponto 121 ao ponto 122 com a distância de 14,79 metros e azimute de 348°41'48"; do ponto 122 ao ponto 123 com a distância de 15,84 metros e azimute de 257°30'28"; do ponto 123 ao ponto 124 com a distância de 12,31 metros e azimute 4°34'29"; do ponto 124 ao ponto 125 com a distância de 14,46 metros e azimute de 25°25'44"; do ponto 125 ao ponto 126 com a distância de 17,21 metros e azimute de 44°38'35"; do ponto 126 ao ponto 127 com a distância de 19,64 metros e azimute de 44°21'12"; do ponto 127 ao ponto 128 com a distância de 8,20 metros e azimute de 45°50'03"; do ponto 128 ao ponto 129 com a distância de 15,69 metros e azimute de 31°29'52"; do ponto 129 ao ponto 130 com a distância de 11,92 metros e azimute de 9°28'15"; do ponto 130 ao 131 com a distância de 6,72 metros e azimute de 359°33'52"; do ponto 131 ao 132 com a distância de 7,41 metros e azimute de 311°23'46"; do ponto 132 ao 133 com a distância de 15,42 metros e azimute de 274°51'36"; do ponto 133 ao 134 com a distância de 13,54 metros e azimute de 261°40'56"; do ponto 134 ao ponto 135 com a distância de 27,25 metros e azimute de 247°27'09"; do ponto 135 ao ponto 136 com a distância de 20,11 metros e azimute de 277°27'52"; do ponto 136 ao ponto 137 com a distância de 16,33 metros e azimute de 325°16'44"; do ponto 137 ao ponto 138 com a distância de 17,16 metros e azimute de 338°47'16"; do ponto 138 ao ponto 139 com a distância de 22,94 metros e azimute de 351°33'54"; do ponto 139 ao ponto 140 com a distância de 14,16 metros e azimute de 35°72'04"; do ponto 140 ao 141 com a distância de 13,22 metros e azimute de 348°41'39"; do ponto 141 ao ponto 142 com a distância de 13,78 metros e azimute de 328°32'46"; do ponto 142 ao ponto 143 com a distância de 6,23 metros e azimute de 350°14'06"; do ponto 143 ao ponto 144 com a distância de 35,85 metros e azimute de 324°16'02"; do ponto 144 ao ponto 145 com a distância de 24,00 metros e azimute de 342°52'13". Deste ponto, segue margeando à estrada municipal de acesso ao Bairro do Ribeirão da Serra, sentido bairro (norte), até o ponto **160**, com as seguintes distâncias e azimutes: Do ponto 145 ao ponto 146 com a distância de 28,18 metros e azimute de 248°57'47"; do ponto 146 ao ponto 147 com a distância de 40,55 metros e azimute de 246°57'36"; do ponto 147 ao ponto 148 com a distância de 18,47 metros e azimute de 260°09'29"; do ponto 148 ao ponto 149 com a distância de 17,28 metros e azimute de 328°59'27"; do ponto 149 ao ponto 150 com a distância de 14,52 metros e azimute de 314°38'33"; do ponto 150 ao ponto 151 com a distância de 43,82 metros e azimute de 339°40'17"; do ponto 151 ao ponto 152 com a distância de 63,64 metros e azimute de 332°41'17"; do ponto 152 ao ponto 153 com a distância de 28,06 metros e azimute de 312°16'45"; do ponto 153 ao ponto 154 com a distância de 30,80 metros e azimute de 325°11'17"; do ponto 154 ao ponto 155 com a distância de 94,93 metros e azimute de 318°04'19"; 155 ao ponto 156 com a distância de 21,73 metros e azimute de 343°17'30"; do ponto 156 ao ponto 157 com a distância de 61,30 metros e azimute de 352°31'54"; do ponto 157 ao ponto 158 com a distância de 44,49 metros e azimute de 346°14'11"; do ponto 158 ao ponto 159 com a distância de 101,76 metros e azimute de 342°05'02"; do ponto 159 ao ponto 160 com a distância de 117,12 metros e azimute de 338°45'39"; A partir do ponto **160**, segue confrontando com terras da Agrosan Agricultura e Reflorestamento Ltda, até o ponto **164**, onde a divisa retorna à margem da estrada, com as seguintes distâncias e azimutes: do ponto 160 ao ponto 161 com a distância de 52,60 metros e azimute de 33°05'31"; do ponto 161 ao ponto 162 com a distância de 79,71 metros e azimute de 43°46'22"; do ponto 162 ao ponto 163 com a distância de 333,58 metros e azimute de 350°01'00"; do ponto 163 ao ponto 164 com a distância de 245,98 metros e azimute de 338°13'52"; deste ponto, segue margeando à estrada municipal de acesso ao Bairro do Ribeirão da Serra, sentido bairro (norte), até o ponto **01**, ponto de partida onde iniciou-se esta descrição, com as seguintes distâncias e azimutes: Do ponto 164 ao ponto 165 com a distância de 101,61 metros e azimute de 335°35'56"; do ponto 165 ao ponto 166 com a distância de 32,04 metros e azimute de 333°58'48"; do ponto 166 ao ponto 167 com a distância de 23,82 metros e azimute de 324°21'09"; do ponto 167 ao ponto 168 com a distância de 47,63 metros e azimute de 335°3527"; do ponto 168 ao ponto 169 com a distância de 20,94 metros e azimute de 327°49'32"; do ponto 169 ao ponto 170 com a distância de 44,74 metros e azimute de 321°35'54"; do ponto 170 ao ponto 01 com a distância de 84,66 metros e azimute de 329°52'26"; encerrando assim a descrição desta área. Nada Mais. A Esc. (Haydée Maria Corrêa Ivo). Av. R$ 7,81; SE R$ 2,22, TA R$ 1,64; RC R$ 0,41, TJ R$ 0,41; Total: R$ 12,49. Selos recolhidos pela guias nºs. 81 e 82/2.004

Av. 27/475: São Luiz do Paraitinga, 28 de fevereiro de 2005. Para os devidos fins e ao efeito [illegible]

PARA CONSULTA SEM VALIDADE JURÍDICA
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só Lugar
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-2.2012.8.26.0445 e código hHSj9eII.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São Luiz do Paraitinga / SP

matrícula Cont. 475 | ficha 8

28 de fevereiro de 2005

Imóvel: **Fazenda Coru-Guaçu, com área de 620,20 ha., ou 256,28 alqs., no município de Lagoinha.**

averbação para consignar que a **ÁREA DESMEMBRADA**, com **55,66 ha.**, descrita na averbação 26 foi, nesta data, vendida ao Sr. Alexandre Sayeg Freire e outro, tendo sido o **registro lançado sob nº 1, na matrícula 2.986, na ficha 194 do livro 2**. Nada Mais. Dou fé. A Esc. (Haydée M.C.Ivo).

R. 28/475: São Luiz do Paraitinga, 7 de abril de 2.005: Por meio de ***Cédula de Crédito Industrial*** – Programa de Controle de Poluição – PROCOP, 001/2005, emitida em data de 30 de março de 2005, a empresa **AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA.**, CNPJ 60.185.584/0001-49, devidamente representada por Nelton de Zorzi, CPF nº 47.693.270/0001-99 e José Attilio Marsengoni, CPF/MF nº 505.075.758-49 e RG nº 7.670.218-SSP/SP, ***dou, entre outros bens,*** a totalidade do imóvel objeto desta matrícula em ***HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS*** a favor do ***Banco do Estado de São Paulo S/A – Banespa***, agência de Pindamonhangaba, neste Estado, na qualidade de Agente Financeiro do Fundo Estadual de Saneamento Básico – FESB - subconta Procop, com sede na Praça Antonio Prado, nº 6, em São Paulo, capital, inscrito no CNPJ sob nº 61.411.633/0001-87, para garantir um financiamento do valor de R$ 5.000.000,00 feito a favor da Nobrecel S/A Celulose e Papel, CNPJ nº 47.693.270/0001-99, com vencimento final para o dia 15 de fevereiro de 2013, pagáveis através de parcelas de amortização, trimestrais e consecutivas, em número igual a 20 (vinte), sempre vencíveis no dia 15 (quinze) do último mês dos trimestres considerados, sendo cada uma delas no valor correspondente ao saldo devedor, apurado na data do respectivo vencimento dividido pelo número de prestações faltantes, vencendo-se a primeira e a última das parcelas nas datas de 15 de maio de 2008 e 15 de fevereiro de 2013, respectivamente, com prazos de carência de 36 (trinta e seis) meses e de amortização de 60 (sessenta) meses, totalizando assim 96 (noventa e seis) meses. Os encargos financeiros serão da ordem de 5% acima da taxa de juros de longo prazo divulgada pelo Banco Central do Brasil. O crédito acima mencionadado será liberado pelo Banespa em 6 (seis) parcelas, nas demais condições especiais que constam dos anexos I e II e que fazem parte integrante da cédula em registrada. Os valores a serem liberados são os que seguem: ***1ª parcela:*** R$ 787.518,57; ***2ª parcela:*** R$ 790.221,19; ***3ª parcela:*** R$ 1.009.050,39; ***4ª parcela:*** R$ 1.123.868,69; ***5ª parcela:*** R$ 789.342,16 e ***6ª e última parcela:*** 500.000,00. Foi apresentada a CND nº 004352005-21039060, expedida em data de 2 de março de 2005 e a Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, com efeito de negativa, expedida em data de 26/10/2004, com código de controle nº 8FF6.397C.75B6.B68E. O imóvel objeto desta matrícula foi avaliado pelo valor de R$ 2.323.150,00. As demais condições constam da via da cédula que fica arquivada neste Serviço, em pasta própria. Nada Mais. Dou fé. A Escrevente (Haydée Maria Corrêa Ivo). Reg: R$ 2.631,66, SE: R$ 747,95, T.A. R$ 554,03; R.C. R$ 138,51, T.J. R$ 138,51, Total: R$ 4.210,66. Selos recolhidos pela guias nºs. 27 e 28/2005.

Av. 29/475: São Luiz do Paraitinga, 14 de abril de 2005: Para os devidos fins e ex oficio, faço a presente averbação para consignar que o ***CPF/MF correto de Sr. Nelton De Zorzi,*** citado no registro nº 28, supra é **175.352.208-53** e não 47.693.270/0001-99, como equivocadamente fiz constar no referido registro. Nada Mais. Dou fé. A Esc. (Haydée Maria C. Ivo).

R. 30/475: São Luiz do Paraitinga, 14 de abril de 2005: Para os devidos fins e ex oficio faço a presente averbação para consignar que o CPF/MF correto do Sr. Nelton De Zorzi, acima referido, é **175.352.208-53**. Nada Mais. Dou fé. A Esc. (Haydée Maria Corrêa Ivo).

Esta ficha está sendo reconstituída em 01 de setembro de 2010 para sua conservação em decorrência da danificação ocorrida pela enchente em 01 de janeiro de 2010.

Maria Rita Monteiro de Barros
Oficiala

SEGUE NO VERSO

PARA CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007640-92.2012.8.26.0445 e código HsJ9eIl.

matrícula 475 | ficha 8 verso

Av.31/475. Em 24 de outubro de 2013.

Nos termos do Mandado de Falência, processo nº. 0000764-92.2012.8.26.0445, emitida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba/SP, Dr. Felipe Estevão de Melo Gonçalves, com sentença protocolada em 02 de agosto de 2013 pela MMa. Juiza de Direito Substituta da 3ª Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba/SP Dra. Rita de Cássia Spasini Lemos, procedo a presente averbação para constar que foi **DECRETADA a falência em 02 de agosto de 2013**, das Empresas **AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA, portadora do CNPJ/MF sob nº. 60.185.584/0001-49 e NOBRECEL CELULOSE E PAPEL, portadora do CNPJ/MF sob nº. 47.693.270/0001-99, havendo proibição de qualquer ato de disposição ou oneração de bens das falidas, sem autorização judicial.**

Paulo Ricardo Ap. dos Santos Silva
Escrevente Autorizado

Av.32/475. Em 24 de outubro de 2013.

Nos termos do Art. 247 da Lei 6015/73 e Relatório de Indisponibilidade de bens, emitido pelo sitio da Central de Indisponibilidade, protocolo nº.201309.2312.00016448-IA-540, processo de falência nº. 7852012, cadastrado em 23 de setembro de 2013 e aprovado pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Pindamonhangaba/SP, Dr. Felipe Estevão de Melo Gonçalves, procedo a presente averbação para constar que foi **decretada a INDISPONIBILIDADE** de bens das empresas **AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA e NOBRECEL S/A CELULOSE E PAPEL, anteriormente qualificadas.**

Paulo Ricardo Ap. dos Santos Silva
Escrevente Autorizado

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:18:25