setape

Mega Leilões

Estrada Servidão Acesso pela Estrada Municipal Antônio Fazzeri, Km. 3,60 - Zona Rural - Roseira - SP

Laudo de Determinação de Valor de Mercado

Data de Referência: novembro/2025.

Proposta nº 59232.0 | Relatório de nº 93105

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 fr3aScMd.

setape

Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o imóvel rural, denominado Fazenda Vaticano, localizada na Estrada Servidão Acesso pela Estrada Municipal Antônio Fazzeri, Km. 3,60 - Zona Rural - Roseira - SP, para a finalidade de Determinação de Valor de Mercado, com data base para novembro/2025.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO – TERRA NUA: R$ 5.487.000,00 (Cinco milhões e quatrocentos e oitenta e sete mil reais)

VALOR DE MERCADO ESTIMADO – MADEIRA DE EUCALIPTO: R$ 413.154,00 (Quatrocentos e treze mil, cento e cinquenta e quatro 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, 15/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 10:18:18 -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 09:53:38 -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 fr3aScMd.

setape

Índice

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação 4
MÓDULO 2 – Cálculos 34
MÓDULO 3 – Metodologias 53
MÓDULO 4 – Enquadramento e especificação da avaliação 64

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 fr3aScMd.

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 fr3aScMd.

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 Vaticano, localizada na Estrada Servidão Acesso pela Estrada Municipal Antônio Fazzeri, Km. 3,60 - Zona Rural - Roseira - 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 Vaticano, localizado Estrada Servidão Acesso pela Estrada Municipal Antônio Fazzeri, Km. 3,60 - Zona Rural - Roseira - 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, supõe-se que tenham sido 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 fr3aScMd.

Durante a vistoria técnica, verificou-se que os povoamentos de eucalipto se encontram em estado de abandono quanto aos tratos silviculturais, apresentando significativa deterioração das condições para exploração comercial. Além disso, não foram identificadas informações confiáveis que permitam avaliar adequadamente as características das florestas plantadas na área, tais como o registro do tamanho da área plantada, a idade dos plantios, o número de conduções da rebrota dos talhões – prática inserida no sistema de talhadia, no qual o povoamento florestal é renovado sem necessidade de replantio, aproveitando a capacidade de rebrota do eucalipto – ou ainda dados de inventário preditivo do volume de madeira existente, que poderiam subsidiar estimativas de renda provenientes da sua comercialização.
Entretanto, por meio da análise de imagens de satélite e de medições estimativas realizadas com o software Google Earth, utilizando a ferramenta que permite a observação de registros históricos, foi possível estimar que o povoamento de eucalipto localizado na área da M-94 possui aproximadamente 12 anos de idade.

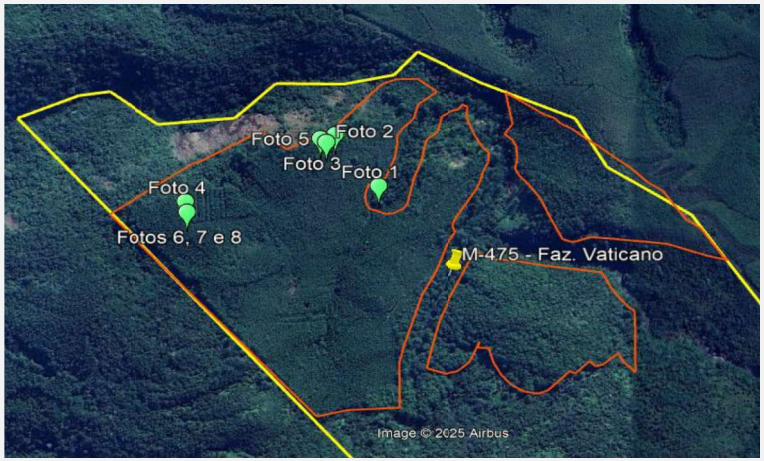


Imagem 1 Área do talhão de eucalipto estimada em cerca de 65,5800 ha.



Imagem 2 Estimativa de colheita do eucalipto entre 2013-2014, estimado através de Ferramenta que permite observar imagens históricas no Google Earth datada de jan/2025.

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 fr3aScMd.

Com base na estimativa de idade de 12 anos para o povoamento de floresta plantada na área da M-94, considerando os dados médios de produtividade de florestas de eucalipto no Brasil (30–45 m³/ha/ano), seria possível projetar um volume de madeira por hectare em torno de 360 m³/ha (30 m³/ha/ano × 12 anos).

Entretanto, de forma conservadora, optamos por considerar apenas 50% desse potencial (180 m³/ha), em razão de diversos fatores que impõem cautela na estimativa, tais como:

- Ausência de tratos silviculturais nos povoamentos;
- Estradas internas em condições impraticáveis, dificultando o acesso integral aos talhões;
- Inexistência de inventário florestal preditivo do volume de madeira na área da M-94;
- Falta de informações claras sobre a área plantada em hectares, o ano de plantio ou sobre a condução da rebrota do povoamento.

Dessa forma, adotamos como referência um volume de 180 m³/ha de madeira disponível para exploração comercial. Considerando a área de 65,58 hectares de floresta plantada de eucalipto, obtém-se o volume total estimado de madeira passível de comercialização de 11.804,4 m³.
Na região, os valores praticados para a venda de madeira em pé (colhida diretamente pelo comprador) giram em torno de R$ 35,00 por metro cúbico, o que permite inferir a viabilidade econômica da exploração. O cálculo é, portanto, produto da multiplicação: (180 x 65,58 x 35).

	
Foto 1 Floresta de eucalipto madura na área da M-94.	Foto 2 Floresta de eucalipto madura na área da M-94.

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 fr3aScMd.

	
Foto 3 Floresta de eucalipto madura na área da M-94.	Foto 4 Floresta de eucalipto madura na área da M-94.
	
Foto 5 Floresta de eucalipto madura na área da M-94.	Foto 6 Floresta de eucalipto madura na área da M-94.

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 fr3aScMd.

	
Foto 7 Floresta de eucalipto madura na área da M-94.	Foto 8 Floresta de eucalipto madura na área da M-94.

A SETAPE se reserva ao direito de reconsiderar valores e volumes referentes a este ativo, caso novas informações sejam recebidas no que concerne à floresta plantada existente na área da M-94.

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 fr3aScMd.

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



Distribuição das Fotos de 1 a 8

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 fr3aScMd.

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.

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

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

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

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

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

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

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 fr3aScMd.

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

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

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*, no dia 20/11/2025, 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:

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 fr3aScMd.

1.3.1. Imóvel avaliando

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





1.3.2. Documentação do imóvel

Número Matrícula	Quantidade (ha)	Cartório	Data Registro
94	484,00	Oficial de Registro de Imóveis - Comarca de São Luiz do Paraitinga/SP, Livro Nr. 2 - Registro Geral, Fichas 01 a 041.	10/11/2025

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 fr3aScMd.

Documentos Extras:
- Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR, obtido junto ao site: www.car.gov.br, Registro de Inscrição no CAR: SP-3544301-BE5A798F75834C1592D93EFCC1ADA463, Data da Inscrição: 26/06/2015, Data da Última Retificação: 13/05/2019, Área do Imóvel Rural: 553,50 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.

Para efeitos de cálculos foi utilizado a área obtida junto ao Polígono do KMZ enviado pelo Solicitante, uma vez que não foi possível identificar Área do Imóvel Avaliando junto à Certidão da Matrícula fornecida, assim como a Área informada junto ao CAR, também não considerada.

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.21/94
Endereço: Estrada Servidão Acesso pela Estrada Municipal Antônio Fazzeri, Km. 3,60
Bairro: Zona Rural
Município: Roseira
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 fr3aScMd.

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	7456155	472957	23	K	Obtido no local	Fazenda Vaticano
B	7458139	471581	23	K	Obtido no local	Ponto Acesso à Imóvel Avaliando
C	7458102	471640	23	K	Obtido no local	Primeiro Ponto Interno do Imóvel Avaliando
D	7457966	471796	23	K	Obtido no local	Ponto Interno do Imóvel Avaliando
E	7457890	471763	23	K	Obtido no local	Ponto Interno do Imóvel Avaliando - Local Cachoeira
F	7457790	471592	23	K	Obtido no local	Ponto Interno do Imóvel Avaliando - Bifurcação de Caminhos Internos
G	7457834	471398	23	K	Obtido no local	Ponto Interno do Imóvel Avaliando - Caminho Interno Área Reflorestamento
H	7457644	471046	23	K	Obtido no local	Ponto Interno do Imóvel Avaliando - Caminho Interno Área Reflorestamento
I	7455839	472334	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando - CAR
J	7454549	472324	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando - CAR
K	7455851	474058	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando - CAR
L	7456269	475041	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando - CAR
M	7456377	475956	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando - CAR
N	7456647	474910	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando - CAR
O	7456361	473429	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando - CAR
P	7457168	473302	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando - CAR
Q	7457669	472239	23	K	Obtido no local	Ponto Divisa Imóvel Avaliando - CAR

Na matrícula apresentada se encontra averbado somente descritivo em rumos e distâncias. Para efeito de localização, foi utilizado registros do imóvel no Polígono do KMZ enviado pelo Solicitante e por Mapa obtido junto ao 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 fr3aScMd.

setape

1.3.5. Descrição geral das terras

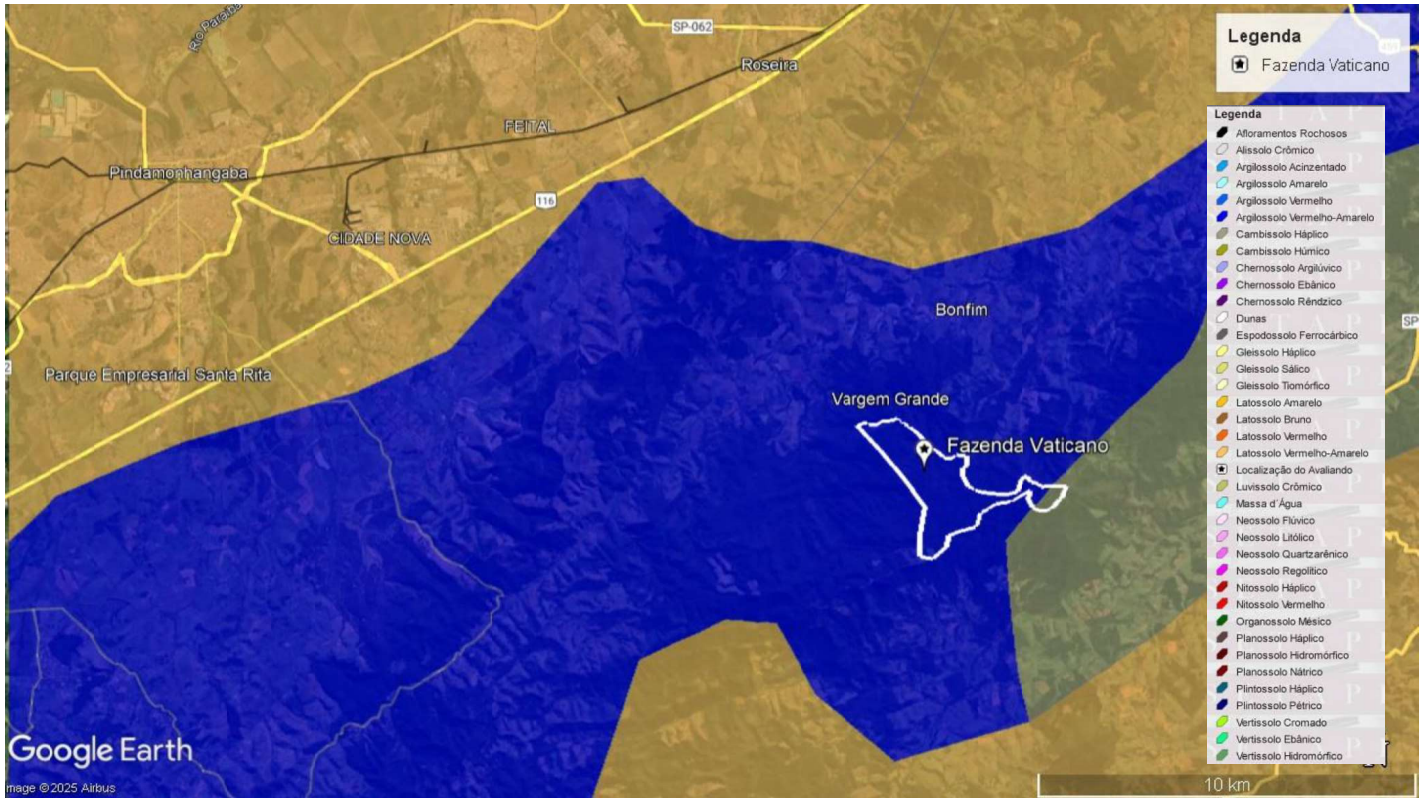
1.3.5.1. Solos

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

Tipo De Solo	Percent. %	Descrição
Cambissolos Háplicos	10	São solos que apresentam grande variação no tocante a profundidade, ocorrendo desde rasos a profundos, além de apresentarem grande variabilidade também em relação às demais características. A drenagem varia de acentuada a imperfeita, também de cores diversas. Muitas vezes são pedregosos, cascalhentos e mesmo rochosos. Ocorrem disseminados em todas as regiões do Brasil, preferencialmente em regiões serranas ou montanhosas. Em condição de relevo suave (mecanizável) e sem presença de cascalhos ou pedregosidade, ocorrem com grande expressão na porção sudeste do Estado de Mato Grosso (Depressão de Paranatinga).
Argissolos Vermelho/Amarelo	90	Os solos dessa classe são caracterizados pelo maior teor de argila nos horizontes subsuperficiais em relação aos superficiais, que caracteriza um gradiente textural ao longo do perfil. A cor pode variar de acinzentada a avermelhada sendo os matizes amarelos e vermelhos os mais comuns (Argissolos vermelho-amarelos, cor devido à presença da mistura dos óxidos de ferro hematita e goethita). Os minerais predominantes são argilas de atividade baixa (caulinita) e/ou óxidos, que contribuem para o valor de capacidade de troca catiônica inferior a 27 cmolc/kg, podendo possuir altos teores de alumínio, baixa CTC e geralmente ácidos. Encontrado em praticamente todas as regiões do Brasil, ocupando aproximadamente 24% da superfície. Em termos de extensão geográfica ocupam a segunda posição, depois dos Latossolos.

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 fr3aScMd.

setape



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 fr3aScMd.

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	10,21
VI	renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sujeita as despesas com práticas conservacionistas em pastagens	3,06
VIII	renda líquida de uma eventual exploração piscícola	86,73

1.3.5.2. Topografia

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

1.3.5.3. Hidrografia

O imóvel avaliando em função dos recursos hídricos é servido por: Rios Secundários, Nascentes, Lagoas, 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:

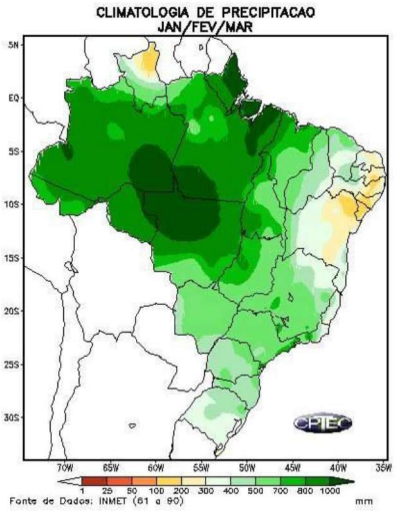
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código fr3aScMd.

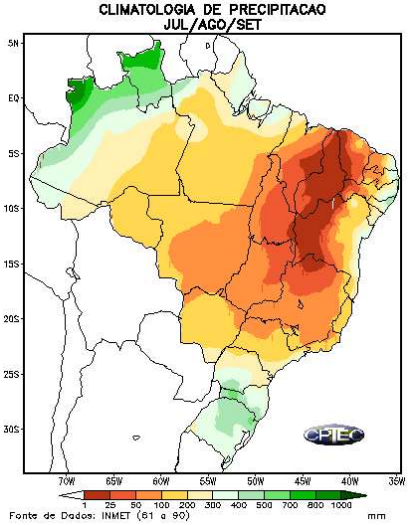


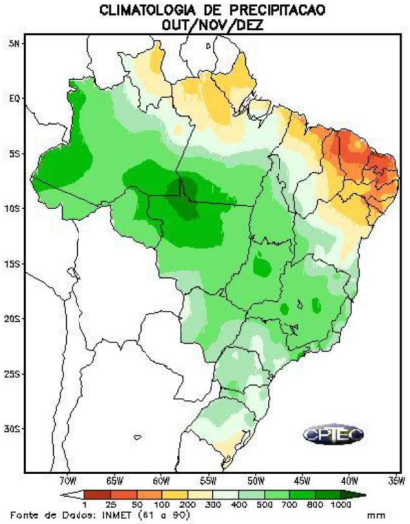
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código fr3aScMd.

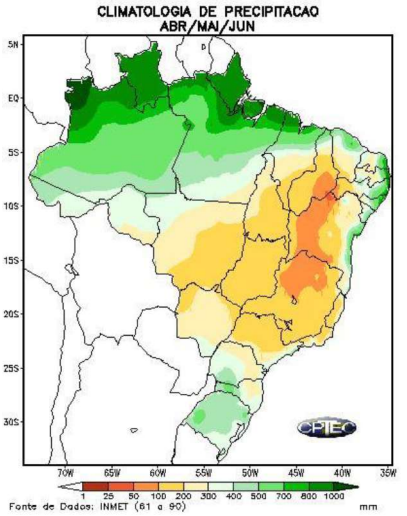
1.3.5.5. Pluviometria

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).





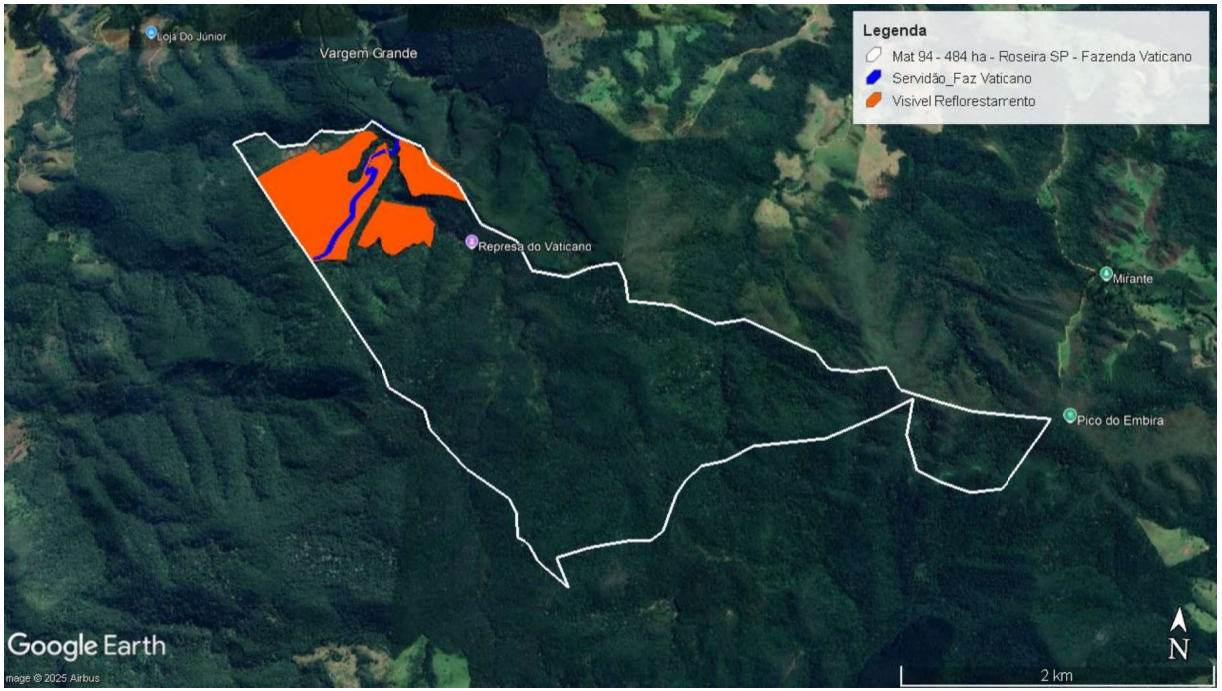




1.3.5.6. Ocupação da fazenda

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 fr3aScMd.



Planilha Ocupação Fazenda Vaticano	
Descrição	**Área (ha)**
Área Total KMZ	484,0000
Área Reflorestamento	65,5800
Área Servidão Passagem	1,0400
Área Mata / Reserva	291,2563
Área Pres. Permanente (APP)	126,1237

1.3.5.7. Caminhos internos

O imóvel avaliando possui caminhos internos em terra batida, em péssimo 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 TrfAM4hh.

1.4. Descrição da região

O município de Roseira/SP, possui área territorial com aproximadamente 129,847 Km², com população estimada em 10.832 habitantes conforme Censo IBGE 2022, localizada na região leste do Estado de São Paulo no denominado Vale do Paraíba, região de Taubaté-Pindamonhangaba, a cerca de 171,00 km da capital do estado, São Paulo e aproximadamente 22,50 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 principal Rodovia da região, a 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 Argissolo Vermelho-amarelo.

A área é caracterizada por região de Serra, com topografia em relevo ondulado à forte 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 Paraíba do Sul.

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 TrfAM4hh.

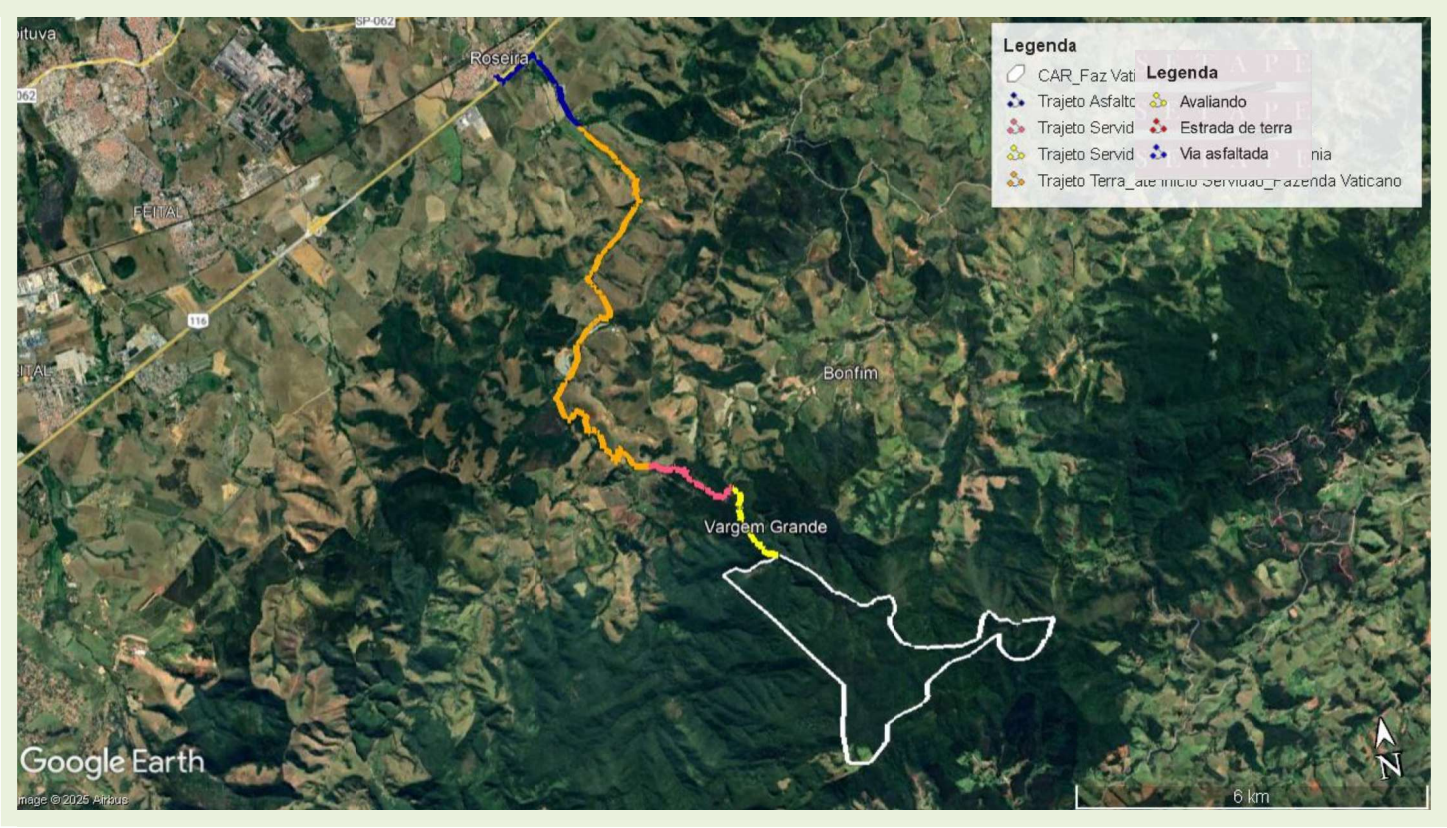
A vegetação predominante na região é a de Mata Atlântica, caracterizada por árvores porte médio a alto, de caules mais eretos e espaçadas uma das outras, com espaçamento entre as mesmas ocupado por plantas arbustivas de médio, cipós, porte ou herbáceas.

1.4.1. Características da região

Município: Roseira
Estado: São Paulo
Tipo de Estrada de acesso direto: Em Terra Batida
Distância da Rodovia: 13,40 km
Distância da cidade: 15,90 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: Ruim

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 00007764-92.2012.8.26.0445 e código TrfAM4hh.

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 TrfAM4hh.

1.6. Roteiro de acesso

Partindo de Roseira, saindo pela Rua Antônio Domingo Vieira, atravessar Pontilhão sobre a Rodovia BR 116 “Presidente Dutra”, passando entrar à esquerda na Estrada Vicinal Antônio Fazzeri, sendo estre trecho em via asfaltada até Ponto de Balança para Pesagem de Animais, distante aproximadamente 2,50 Km de Roseira, juto à Balança de Pesagem de Animais, continuar na referida Estrada Vicinal Antônio Fazzeri por mais 8,00 Km em Estrada de Terra, passando por Área da Pedreira Santa Cornélia. Neste ponto entramos em Estrada de Terra batida sem denominação acesso até Propriedade arrendada pelo Sr. Rubens, onde existe porteira em madeira trancada com cadeados (distancia 1,00 Km aproximadamente), para controlar acesso à Estrada de Servidão por propriedades de terceiros (Fazenda Santa Cruz e Fazenda Santa Efigênia), sendo que por Servidões percorremos aproximadamente 3,60 Km, sendo que existe neste percurso nova porteira em madeira com cadeados, para controle de acesso à Fazenda Santa Efigênia, sendo que após esta porteira percorremos aproximadamente 1,70 Km até ponto de acesso ao Imóvel Avaliando.

1.7. Situação de mercado

A propriedade avaliada está localizada em uma região de ocupação predominantemente rural, voltada para áreas de compensação ambiental. Diversas propriedades vizinhas desenvolvem atividades de reflorestamento de eucaliptos; entretanto, devido à topografia acidentada e às dificuldades de acesso, a exploração econômica da madeira encontra-se bastante prejudicada. Observa-se ainda que parte das áreas do entorno vem sendo destinada à recomposição ambiental.

No caso específico da propriedade em análise, apenas cerca de 20% da área total é considerada aproveitável, já que a topografia fortemente ondulada e acidentada não favorece usos comerciais. O imóvel abrigou, no passado, uma pequena central hidrelétrica denominada Usina Vaticano, construída em meados do século XX para abastecer uma indústria de celulose em Roseira. Atualmente, a usina encontra-se desativada, restando apenas ruínas das edificações e da estrutura da barragem. O acesso a essas construções é possível apenas a pé ou por motocicleta, e não foi possível vistoriá-las por desconhecimento da localização exata e pelas condições de difícil acesso.

Durante a vistoria, foi possível acessar apenas parte da propriedade, por meio de uma estrada interna em mau estado de conservação, com tráfego comprometido devido ao excesso de pedras, à acentuada inclinação do terreno e à vegetação que interrompe trechos do caminho. Outro aspecto relevante refere-se às estradas de acesso externas: parte delas consiste em vias de servidão que atravessam propriedades de terceiros. Nessas vias, foram identificadas duas porteiras trancadas com correntes e cadeados, instaladas pelos vizinhos como forma de restringir a entrada de motociclistas que utilizam a região para trilhas.

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 00007764-92.2012.8.26.0445 e código TrfAM4hh.

Segundo informações obtidas com corretores atuantes no mercado rural do Vale do Paraíba, as propriedades da região apresentam baixa atratividade comercial, em razão das condições de acesso, da topografia desfavorável e da elevada concentração de mata nativa. O perfil predominante de comercialização é voltado para áreas de compensação ambiental.

Dessa forma, conclui-se que a propriedade avaliada possui baixo potencial de valorização no mercado imobiliário rural local, sendo o reflorestamento de eucaliptos existente com potencial de maior interesse econômico na região.

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

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 00007764-92.2012.8.26.0445 e código TrfAM4hh.

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 do Terreno	R$ 6.192.111,00
Valor Estimado para a Madeira de Eucalipto	R$ 413.154,00
Valor de Mercado em Uso	R$ 6.605.265,00
Fator Comercialização	1,00
Valor de Mercado	R$ 6.605.000,00
Passivo Ambiental*	R$ 0,00

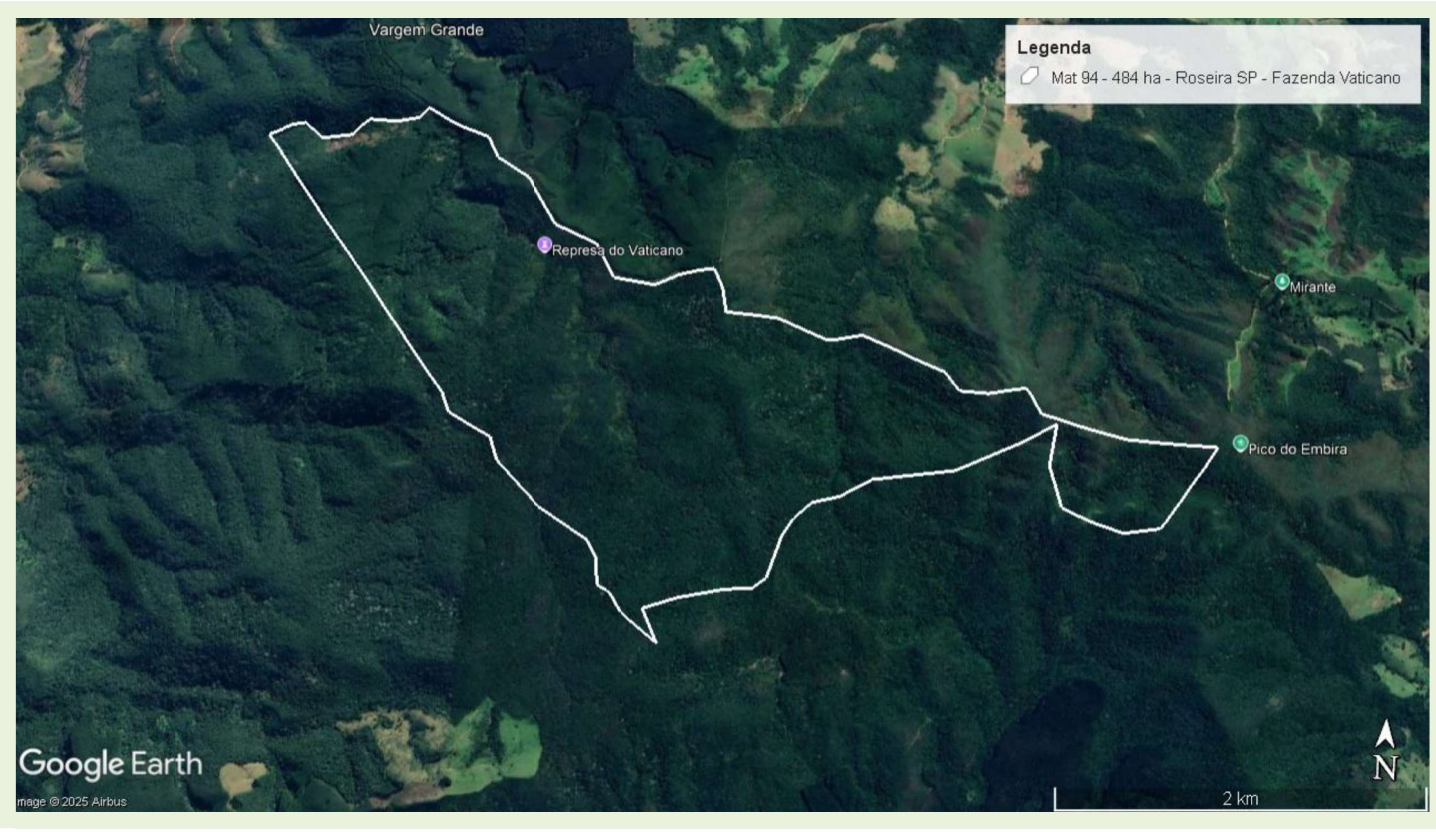
* O valor do passivo ambiental, quando existente, não é descontado do valor de mercado do imóvel; ficando a critério do agente financeiro optar ou não pelo desconto no valor de mercado do imóvel. O valor considerado para o passivo ambiental abrange somente o custo de recuperação no próprio imóvel e não 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 00007764-92.2012.8.26.0445 e código TrfAM4hh.

1.9. Relatório de imagens

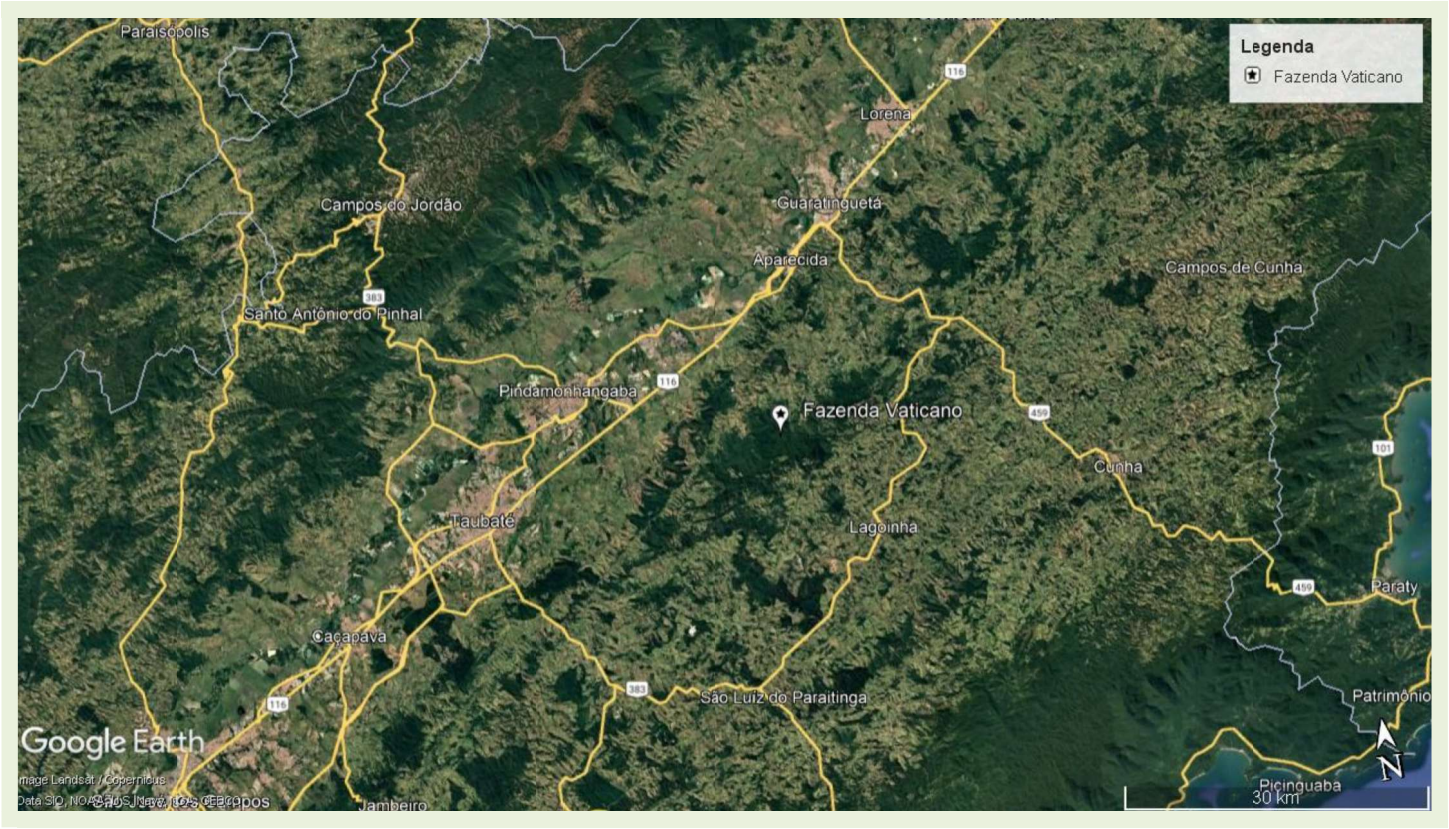
1.9.1. Próxima



Perímetro conforme KMZ enviado pelo Solicitante

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 00007764-92.2012.8.26.0445 e código TrfAM4hh.

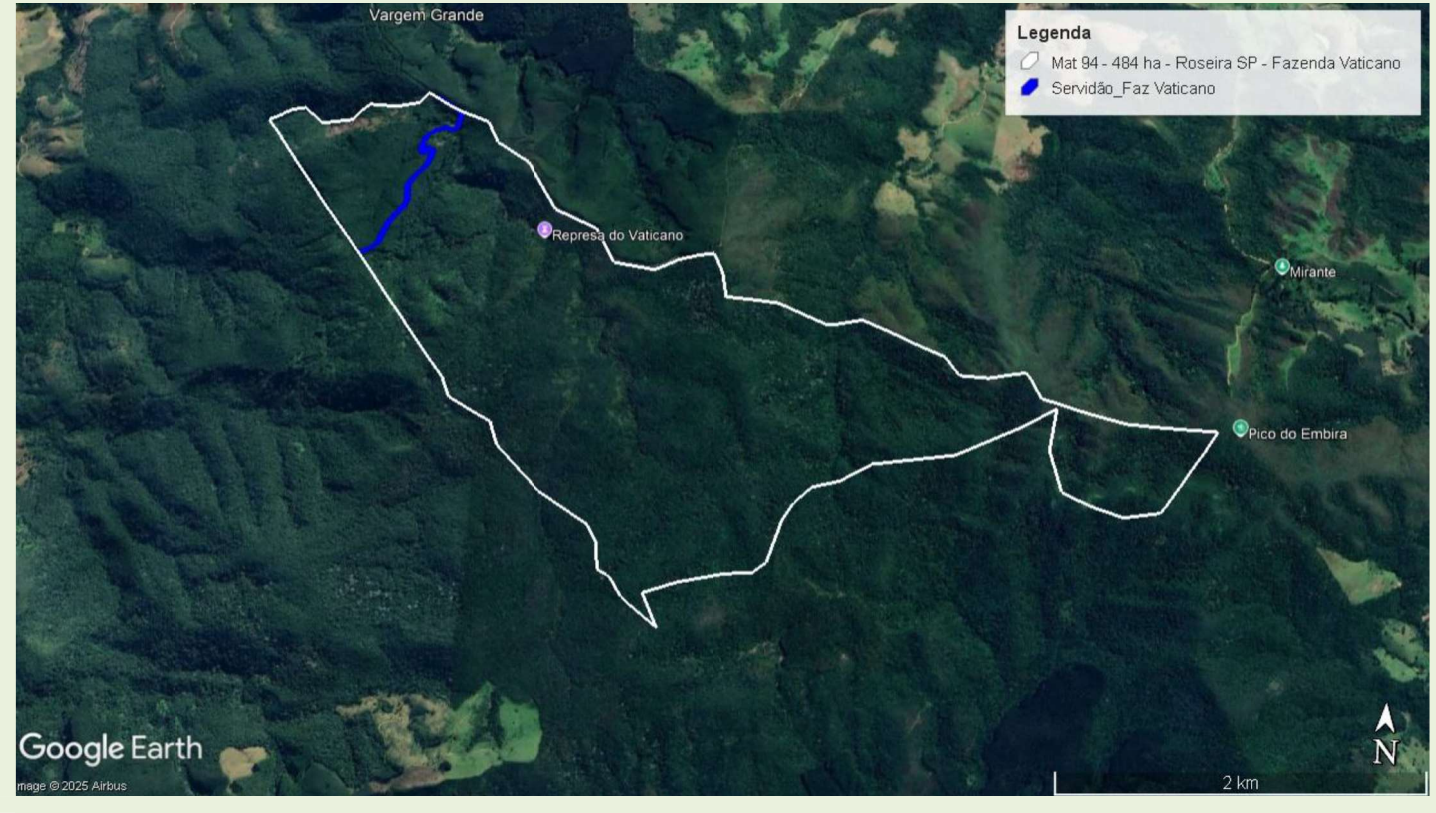
1.9.2. Distante



Local conforme KMZ enviado pelo Solicitante.

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 TrfAM4hh.

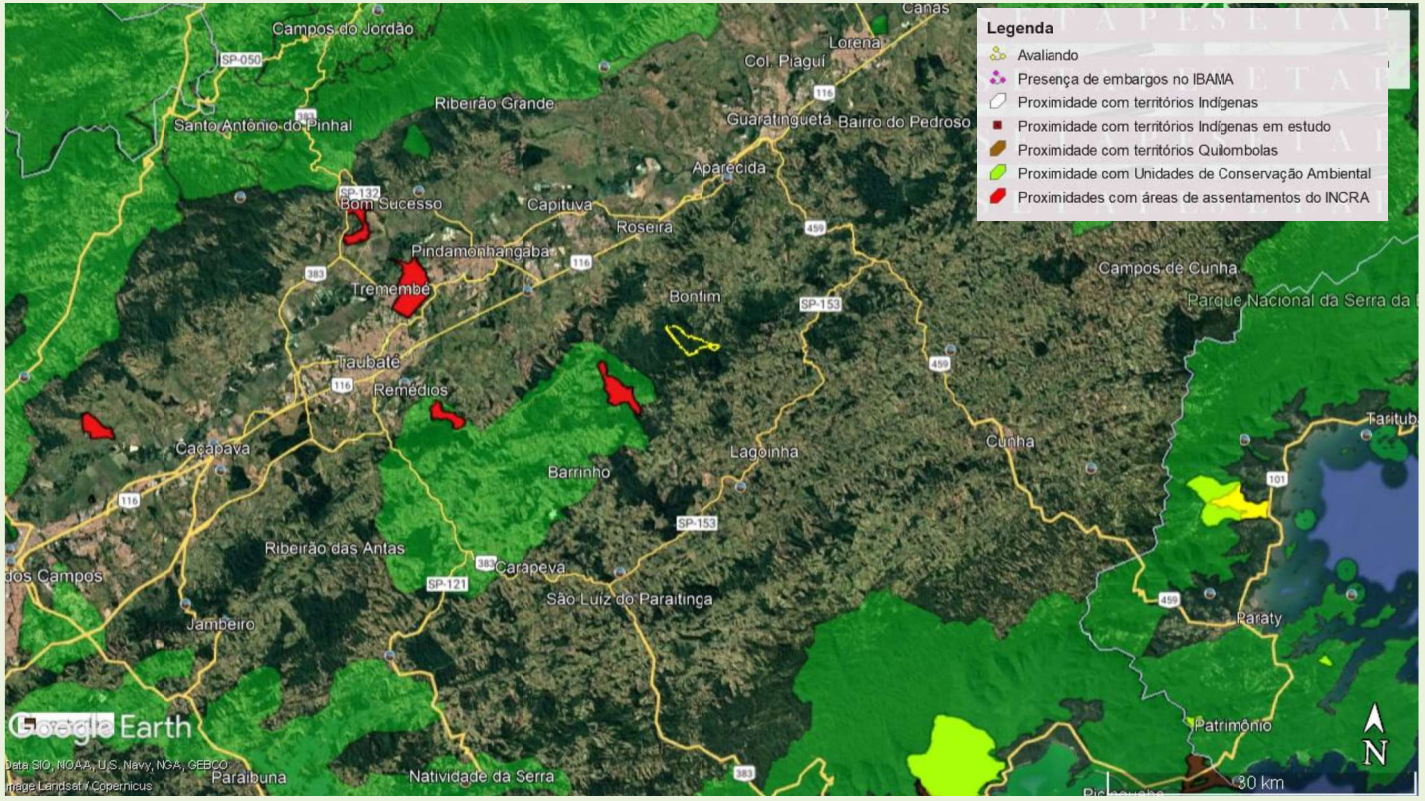
1.9.3. Servidões



Foi identificado uma área de 1,04 ha para a Servidão interna no 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 00007764-92.2012.8.26.0445 e código TrfAM4hh.

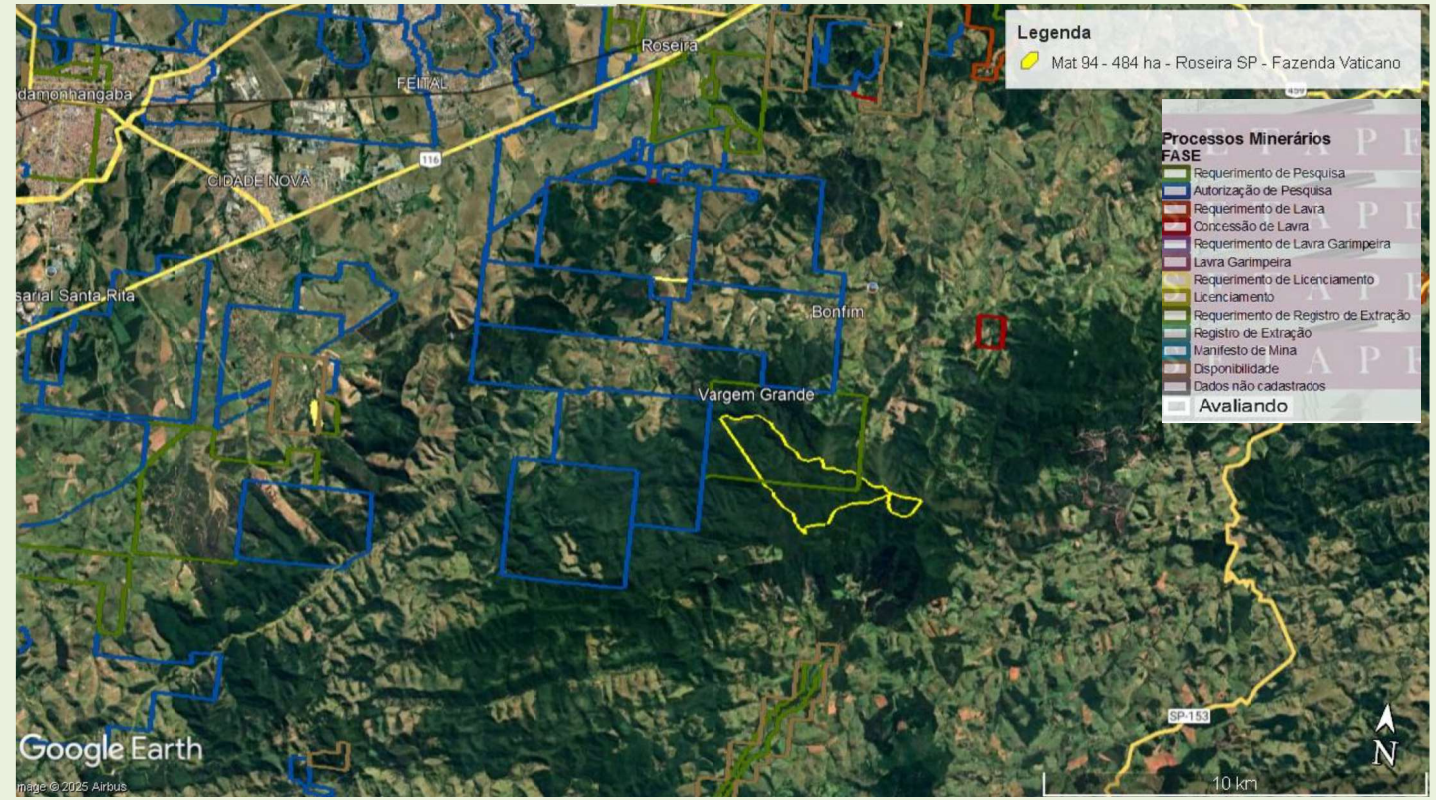
1.9.4. Socioambiental



Através de consulta pública disponível no seguinte Link: (http://wwww.ibama.gov.br), foi verificado que o imóvel não 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 terra indígena em estudo; (http://wwww.ibama.gov.br), foi verificado que o imóvel não se encontra localizado dentro ou próximo à 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 TrfAM4hh.

1.9.5. Processos minerários

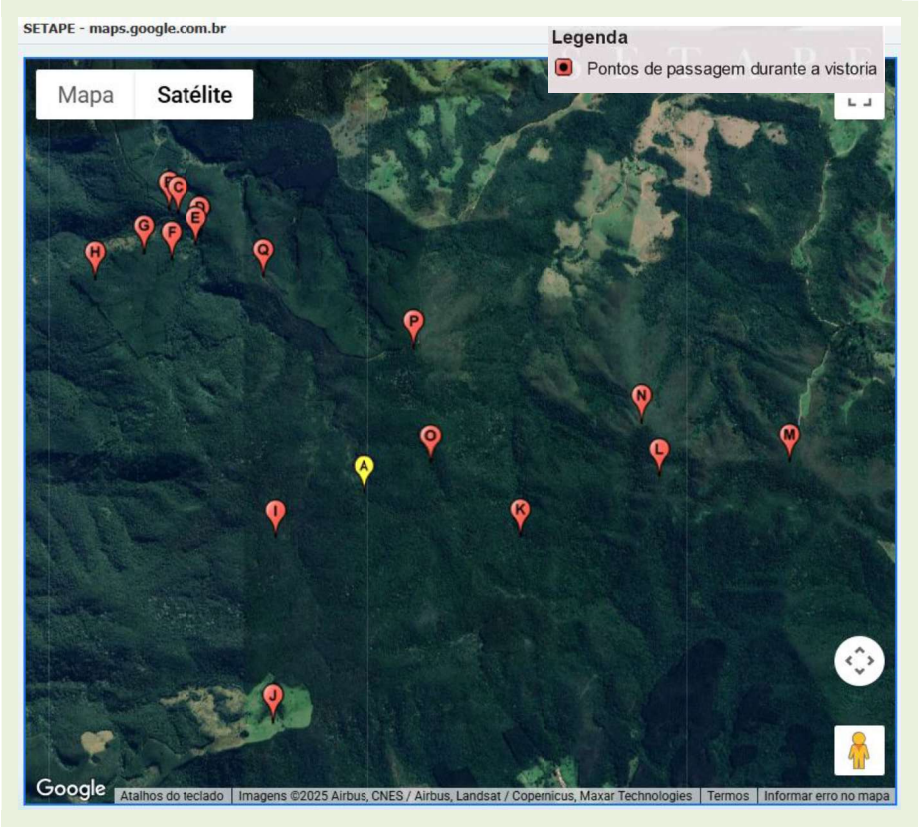


Através de consulta pública disponível no seguinte site: (http://www.anm.gov.br), foi verificado que no imóvel há presença de processos minerários sob nº 820716/2002, sendo Granito para Uso Industrial a substância de interesse.

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 TrfAM4hh.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código TrfAM4hh.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código TrfAM4hh.

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

Foi realizada uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 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$ 12.334,88 /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 da Gleba de Terras	502,0000 ha
Valor Total da Gleba de Terras	R$ 6.192.111,00

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 TrfAM4hh.

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)
95618.0	16.065,51	0,90	14.458,96	0,80	1,00	0,80	11.582,12
95621.0	26.446,28	0,90	23.801,65	0,71	0,75	0,53	12.678,84
95625.0	21.958,46	0,90	19.762,61	0,58	1,00	0,58	11.442,72
95629.0	16.531,85	1,00	16.531,85	0,91	1,00	0,91	14.989,46
95630.0	18.553,36	0,90	16.698,02	0,88	0,75	0,66	10.981,27

Dados Calculados após a Homogeneização

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

Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	R$ 8.634,42 /ha
Média Aritmética	R$ 12.334,88 /ha
Limite Superior	R$ 16.035,35 /ha
Média Saneada	R$ 12.334,88 /ha

Área Total da Gleba de Terras: 502,0000 ha
Valor Total da Gleba de Terras: R$ 6.192.111,00

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 00007764-92.2012.8.26.0445 e código TrfAM4hh.

setape

2.3. Elementos coletados

B - Comparativo 95618.0

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



Á.Terras:	192,96 ha	**Ind. Agron:**	0,2660	**Topografia:**	forte ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 4.500.000,00
Vl.Terreno:	R$ 16.065,51/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	42,35 ha	**Àrea PP:**	18,15 ha	**Cl.Terras:**	V 5,94% | VII 62,7% | VIII 31,36%
Informante:	Rural Negócios Imobiliários - Sr. Marcos Oliveira - Tel. (12) 99712-2727				
Benf/Cultura:	Propriedade com aproximadamente 28.000,00 m³ de Madeira em Pé, sendo que valor informado local de R$ 50,00 à 60,00/m³ de acordo com idade do plantio. Vamos adotar R$ 50,00/m³ x 28.000,00m³ = R$ 1.400.000,00.				
Obs.:	Propriedade a venda em Silveiras, localizada com acesso pela Estrada dos Tropeiros, estando à aproximadamente 5,00 Km de Silveiras, sendo 3,00 Km. em Estrada de Terra Batida. Propriedade com área total de 192,96 ha (aproximadamente 80,00 alq.), com 50,00 alq. (121,00 ha) em Eucaliptos com 11 anos, 11,46 ha em área para construções e pastagem, e com 25,00 alq. (60,50 ha) em Área de Mata (reserva e APP). Com construções simples, sem valor comercial. Valor total pedido R$ 4.500.000,00. www.ruralnegocioimobiliario.com.br/detalhes-imovel/398-fazenda-venda-rural-silveiras-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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código TrfAM4hh.

C - 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	**VI.Solicitado:**	R$ 6.200.000,00
VI.Terreno:	R$ 26.446,28/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	25,41 ha	**Àrea PP:**	10,89 ha	**CI.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 de mercado para a madeira desta propriedade foi de 60,00/m³, portanto 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 00007764-92.2012.8.26.0445 e código TrfAM4hh.

setape

D – Comparativo 95625.0

Endereço:	Estrada Municipal de Areias para Represa, Km. 7				
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Areias				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	337,00 ha	**Ind. Agron:**	0,3680	**Topografia:**	forte ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**VI.Solicitado:**	R$ 9.500.000,00
VI.Terreno:	R$ 21.958,46/ha	**Situação:**	Oferta – 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	54,32 ha	**Àrea PP:**	23,28 ha	**CI.Terras:**	IV 20,27% | V 30% | VII 26,71% | VIII 23,02%
Informante:	Tupinambá Imóveis - Sr. Marcos Tupinambá - Tel. (12) 98127-3862 / 98127-3862				
Benf/Cultura:	Propriedade com aproximadamente 35.000,00 m³ de Madeira em Pé, sendo que valor informado de mercado para a madeira desta propriedade foi de 60,00/m³, portanto R$ 60,00/m³ x 35.000,00m³ = R$ 2.100.000,00.				
Obs.:	Propriedade à venda em Areias, junto à Represa do Funil (margem do Rio Paraíba do Sul), distante aproximadamente 7 Km de Areias, por Estrada de Terra. Propriedade com área total de 337,00 ha, com: 90,00 ha aproximadamente em Floresta de Eucaliptos, com 35.000,00 m³ de Madeira em Pé, plantado em 2004 (NOBRECEL), 169,40 ha em pastagem formada e remanescente em Reserva de APP. Valor total pedido R$ 9.500.000,00. www.tupinambaimoveis.com.br/imovel/fazenda-areias-2-quartos-337-hectares/FA0006-MBAG?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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código TrfAM4hh.

E - Comparativo 95629.0

Endereço:	Estrada Servidão por Terceiros , Km. 2,00			SEM FOTO	
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Roseira				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	307,83 ha	**Ind. Agron:**	0,2350	**Topografia:**	forte ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 5.089.000,00
Vl.Terreno:	R$ 16.531,85/ha	**Situação:**	Transação	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	83,88 ha	**Àrea PP:**	35,95 ha	**Cl.Terras:**	VII 61,07% | VIII 38,93%
Informante:	Gestor Operacional - Sr. Wagner - Tel. (12) 99719-3113				
Obs.:	Propriedade comprada à aproximadamente 4 meses. Fazenda Santa Efigênia, acesso por Estrada de Terra Batida "Servidão em Área de Terceiros", distante aproximadamente 18,00 Km de Roseira, sendo: 2,50 em vias asfaltadas e 15,50 Km por Estradas de Terra. Área total de 307,83 ha, sendo: aproximadamente 188,00 com floresta de eucaliptos com 20 anos (conforme informações, valor negociado, não considera valor comercial da floresta) e com 119,83 em Reserva Legal com APP. Valor negociado R$ 5.089.000,00 (arredondado), valor negociado em R$ 40.000,00/alq.				

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 TrfAM4hh.

setape

H - Comparativo 95630.0

Endereço:	Estrada Municipal de Roseira para Bonfim, Km. 15			SEM FOTO	
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Roseira				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	269,49 ha	**Ind. Agron:**	0,2430	**Topografia:**	ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 5.000.000,00
Vl.Terreno:	R$ 18.553,36/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	179,49 ha	**Àrea PP:**	40,00 ha	**Cl.Terras:**	V 18,55% | VIII 81,45%
Informante:	Gestor Operacional - Sr. Wagner - Tel. (12) 99711-2794				
Obs.:	Propriedade à venda, Fazenda Terras de David, localizada em Região de Bonfim, distante aproximadamente 17,50 Km de Roseira, sendo 2,50 Km em vias asfaltadas e 15,00 Km em Estradas de Terra Batida. Propriedade com área total de 269,493 ha, sendo que conforme informações, somente 50,00 ha aproveitáveis para pastagem natural e restante em Reserva/APP e área não classificada. Valor total pedido R$ 5.000.000,00.				

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 IpIXMcfj.

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 IpIXMcfj.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IpIXMcfj.

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

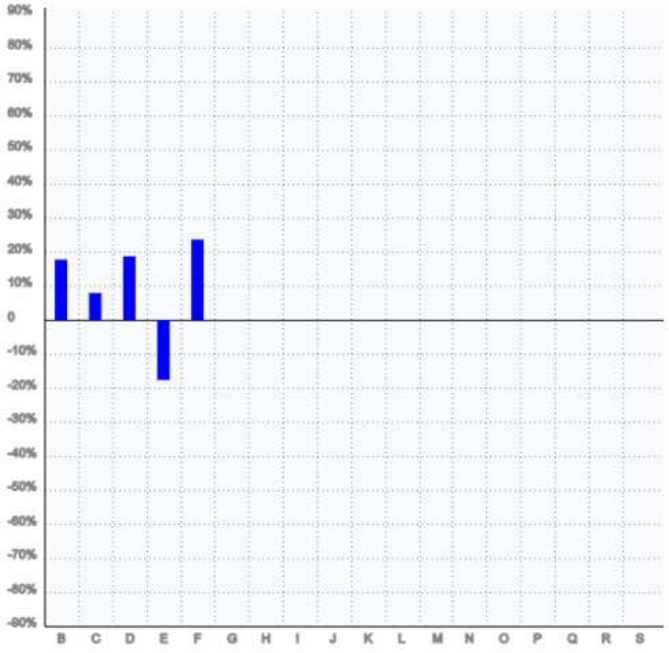
A seguir apresentamos o cálculo do tratamento estatístico com seus respectivos resultados e finais:

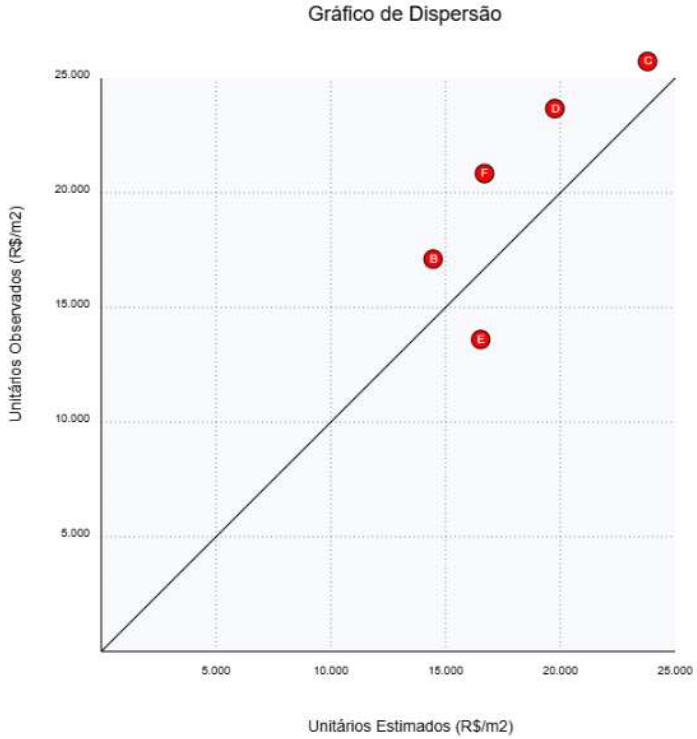
Dados do Tratamento Estatístico do Terreno

Descritivo		
Número de Elementos Coletados:		5
Número de Elementos Saneados:		5
Média Aritmética (p/ha):		R$ 12.334,88
Desvio Padrão:		1.609,35
Coeficiente de Variação:		13,05%
Limite Inferior (p/ha):		R$ 8.634,42
Limite Superior (p/ha):		R$ 16.035,35
Média Saneada (p/ha):		R$ 12.334,88
T. de Student:		1,5330
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	**Valor Unitário**	**Percentual de Variação**
Limite Inferior (p/ha):	R$ 11.231,55	-8,94 %
Limite Superior (p/ha):	R$ 13.438,22	8,94%
Valor do Terreno		**Valor**
Área do Terreno:		502,0000 ha
Unitário Saneado (p/ha):		R$ 12.334,88
Valor do Terreno:		R$ 6.192.111,00
Intervalo de Confiabilidade do Valor do Terreno		**Valor**
Limite Inferior:		R$ 5.638.236,88
Limite Superior:		R$ 6.745.984,51

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 IpIXMcfj.

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





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 IpIXMcfj.

setape

2.7. Análise de passivo ambiental

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

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

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

Exigências quanto a Áreas de Preservação Permanente Lei nº 12.651:

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

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 IpIXMcfj.

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.

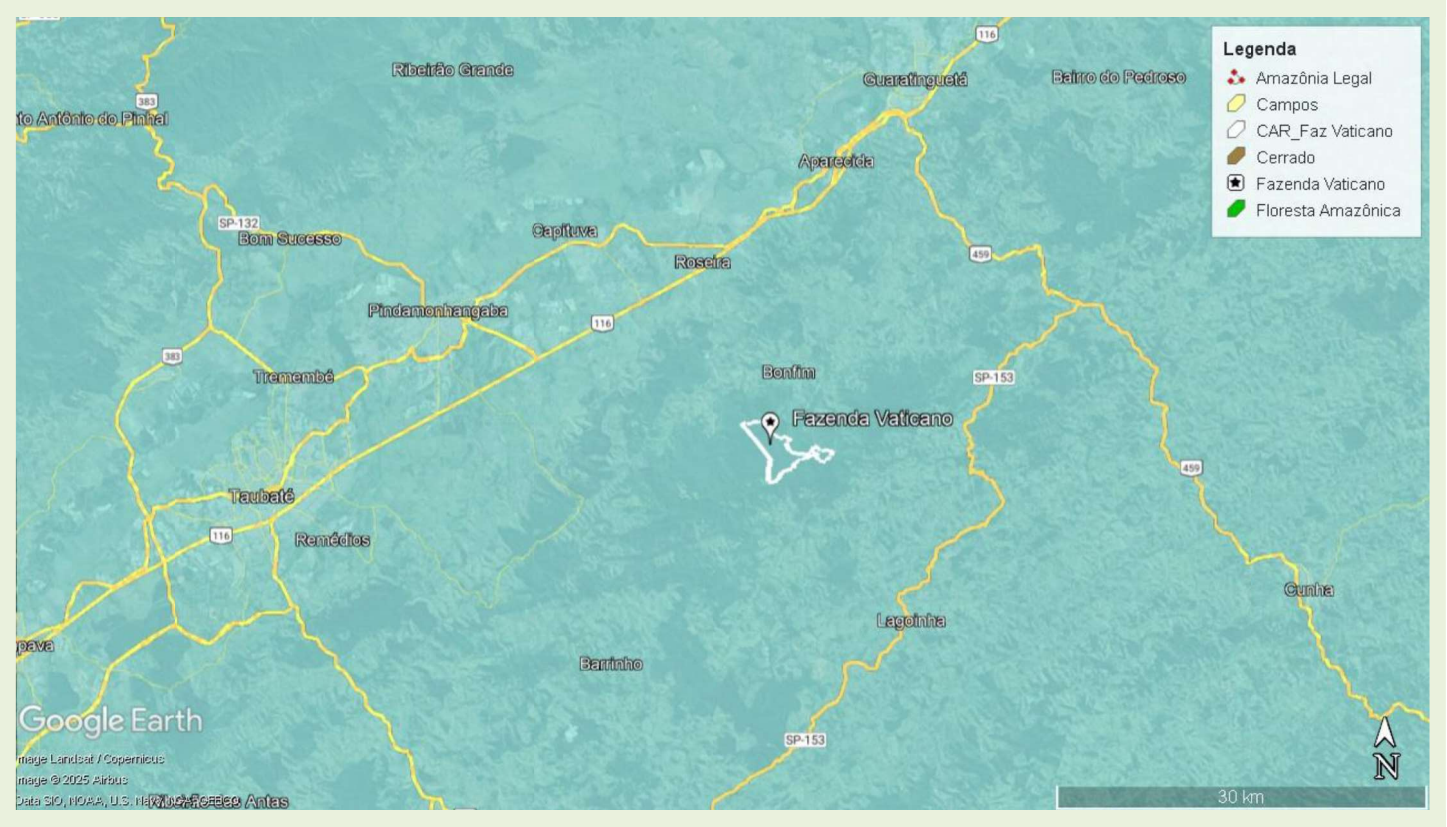
Para o cálculo do passivo ambiental foram seguidos os seguintes passos: 1º) Definição do Bioma que o avaliando está inserido; 2º) verificação das averbações de termos de preservação existentes nos documentos do imóvel; 3º) Definição do percentual de reserva legal a ser considerado; 4º) Enquadramento, 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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IpIXMcfj.

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 IpIXMcfj.

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 IpIXMcfj.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IpIXMcfj.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IpIXMcfj.

2.8. Cálculo estimado do Valor da Madeira de Eucalipto

Conforme relatado nas premissas deste trabalho, o incremento médio anual de madeira de eucalipto em povoamentos saudáveis, por hectare, é de 30 a 45 m³/ha/ano, e temos informações de talhões com poucos tratos silviculturais tendo sua madeira comercializada, em pé (condição na qual o comprador fica encarregado de colher e transportar a madeira), por R$ 35,00 / m³. Neste caso, adotamos o valor mínimo do incremento médio anual (30 m³/ha/ano) e, por prudência, estabelecemos que apenas metade desse volume projetado corresponde à fração comercialmente aproveitável da madeira.

Volume de madeira por hectare *	180
Tamanho da área dos talhões (ha) *	65,58
Preço da madeira em pé (R$/m³)	R$ 35,00
Valor Total estimado para a madeira (R$)	R$ 413.154,00

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 IpIXMcfj.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IplXMcfj.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IpIXMcfj.

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 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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IpIXMcfj.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IpIXMcfj.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IpIXMcfj.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IpIXMcfj.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IpIXMcfj.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código IpIXMcfj.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código 0Mq076mW.

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 0Mq076mW.

setape

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 0Mq076mW.

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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código 0Mq076mW.

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 0Mq076mW.

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		17,88%	
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 da gleba de terras, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 17,88% 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 0Mq076mW.

setape

ANEXO I – Fotos

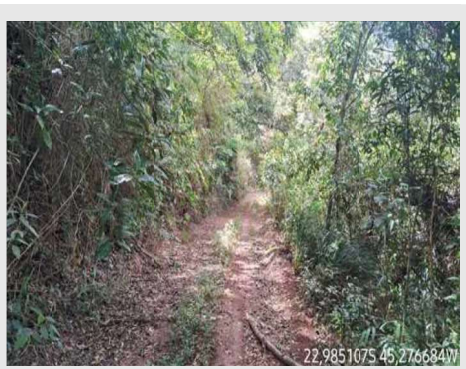
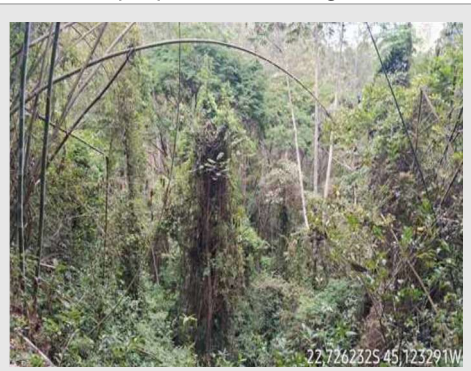
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código 0Mq076mW.

setape

		
Vista para de Estrada acesso ao Imóvel Avaliando	Vista parcial de Estrutura ocupação do Sr. Rubens, junto à porteira acesso ao Imóvel Avaliando	Vista parcial de porteira acesso ao Imóvel Avaliando
		
Vista parcial de porteira acesso ao Imóvel Avaliando - Fazenda Santa Efigênia	Vista parcial de Estrada Servidão pela Fazenda Santa Efigênia, acesso ao Imóvel Avaliando	Vista parcial de acesso ao Imóvel Avaliando, entrada à direita e com estrada limite à esquerda

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 0Mq076mW.

setape

		
Detalhe de Estrada limite do Imóvel Avaliando, sem condições de trafegabilidade	Detalhe de Marco de Georeferenciamento de propriedade contígua	Vista parcial de Estrada interna do Imóvel Avaliando
		
Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial de Estrada interna 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 0Mq076mW.

		
Vista parcial interna do Imóvel Avaliando, local da Cachoeira, fluxo d´água para Antiga Usina do Vaticano	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando, local da Cachoeira, fluxo d´água para Antiga Usina do Vaticano	Vista parcial de Estrada interna do Imóvel Avaliando, em péssimas condições de trafegabilidade
		
Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial de Estrada interna do Imóvel Avaliando, em boas condições dentro de Área Reflorestada

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 0Mq076mW.



Vista parcial interna do Imóvel Avaliando



Vista parcial interna do Imóvel Avaliando



Vista parcial interna do Imóvel Avaliando, Área do Reflorestamento



Vista parcial interna do Imóvel Avaliando, Área do Reflorestamento



Vista parcial interna do Imóvel Avaliando, Área do Reflorestamento



Vista parcial interna do Imóvel Avaliando, Área do 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 0Mq076mW.

		
Vista parcial interna do Imóvel Avaliando, Área do Reflorestamento	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando, Área do Reflorestamento	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando, Área do Reflorestamento
		
Vista parcial interna do Imóvel Avaliando, Área do 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 0Mq076mW.

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 0Mq076mW.

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 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 00007649-2.2012.8.26.0445 e código OMq076mW.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Luiz do Paraitinga / SP

CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA: 12.437-0

CNM 134370.2.0000084-31

matrícula 94 | ficha 1

Em 05 de agosto de 1976.

Identificação do Imóvel: Imóvel denominado fazenda "Vaticano", com a área de duzentos alqueires de terras, mais ou menos, contendo casa de moradia, casas para empregados, moinho, cerca de vinte mil cafeeiros, entre novos e velhos, plantações de cereais, uma usina geradora de eletricidade, inteiramente aparelhada e produzindo atualmente mais de seiscentos cavalos de energia elétrica, a qual usina se destina aos serviços da fazenda e fábrica denominadas "Coruputuba", no município de Pindamonhangaba, compreendendo também a linha de transmissão respectiva, até a referida fazenda "Coruputuba", com a servidão existente sobre propriedades de terceiros, atravessados por essa linha, imóvel esse que contem outras pequenas benfeitorias e vários utensílios, pertences e acessórios e divide em sua integridade com Virginia de Tal, viúva de Luiz Martins, a seguir com João Pereira, depois com Firmino Linhares, a seguir com Manoel Marcondes Rangel, depois com os Fogos, Juvenal Pestana e mais com quem de direito. PROPRIETARIA:- Companhia Agrícola e Industrial Cícero Prado, com sede na cidade e capital de São Paulo, à Avenida Rio Branco, nº 1.675, inscrita no CGC do Ministério da Fazenda sob o nº 54.118.930/0004-16, com inscrição estadual sob número 100.739.239 e CGC municipal sob número 1.064.535.7. TITULO AQUISITIVO:- transcrito sob número 574, fls. 40 do Livro 3-A, em data de 28 de setembro de 1933, neste Cartório. São Luiz do Paraitinga, 05 de agosto de 1976. O Oficial. - - - - - - - -

(Antonio Dirceu Pereira Ivo).

R. 1/94: São Luiz do Paraitinga, 05 de agosto de 1976: DEVEDORA: Sociedade Anônima, denominada COMPANHIA AGRICOLA E INDUSTRIAL CICERO PRADO, com sede na cidade e Capital do Estado de São Paulo, à Avenida Rio Branco, nº 1.675, com seu estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o número 14.726, em sessão de 22 de abril de 1929, publicado no Diário Oficial do Estado, edição de 22 de julho de 1941, à pág. 40, tendo sido o estatuto reformulado, consolidado e aprovado pelas Assembleias Geral Extraordinária realizada aos 30 de abril de 1975, 14,00 horas, e G.E. realizada também aos 30 de abril de 1975, 16,00 horas,, cujas atas foram publicadas no Diário Oficial do Estado, edição de 3.06.1975, às fls. 75 e 69, arquivada na JUCESP sob os nºs 565.040 e 565.067, respectivamente, ambas em 22.05.1975, inscrita no CGC do Ministério da Fazenda sob o número 54.118.930/0004-16, com inscrição estadual sob o número 100.739.239 e CGC.M.Municipal sob o número 1.064.535.7, representada por seus Diretores Executivos plenos:- Marcos Telles Almeida Santos,, brasileiro, desquitado, engenheiro, portador da cédula de identidade R.G. nº 2.058.331-SSP/SP, inscrito no CPF.CIC. sob o número 006.415.298/72, domiciliado na cidade de São Paulo, Capital do Estado, onde reside à rua Noruega, nº 1174, Diretor Superintendente e ANTONIO FULCHINELLI, brasileiro, casado, administrador de empresa, portador da cédula de identidade RG. 3.048.041, inscrito no CPF. CIC. sob nº 070.566.648/49, domiciliado na cidade de São Paulo, Capital do Estado, onde reside à rua Catumbi, nº 90, apt. 11, Diretor Financeiro, na forma dos artigos 15, 16, 17, 18 e 21, e autorizados para o ato, nos termos do artigo 17, do estatuto consolidado antes citado, pelo Conselho de Administração, de conformidade com os artigos 8º e 14, do mesmo estatuto, consoante Resolução nº 102/1976, datada de 4.6.1976, firmada, respectivamente, pelas Presidente e Vice Presidente, senhoras: Maria Cecilia da Silva Prado, desquitada, e Maria Albertina Prado Assumpção, viúva, portadoras das cédulas de identidade R.G. nºs 434.538/SSP/SP e 999.592/SSP/SP, inscritas no CPF.CIC. sob os nºs 023.745.288/04 e 005.725.438/91, brasileiras, industriais, domiciliadas em São Paulo, Capital, onde residem à rua General Fonseca Telles nº 479 e à rua Espanha, nº 67, aqueles eleitos para a Diretoria Executiva e estas para o Conselho de Administração, em AGE de 30.4.75, arquivada sob o nº 565.050 na JUCESP, acima citada. CREDOR:- Banco Bradesco de Investimento S.A., com sede na cidade e capital do Estado de São Paulo, à Avenida Ipiranga, 210, la. sobreloja, com seu estatuto de constituição social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 23.340, em sessão de 27 de março de 1945, e posteriores alterações, ora nas funções de AGENTE FINANCEIRO DA AGENCIA ESPECIAL DE FINANCIAMENTOS INDUSTRIAL-FINAME - Empresa pública criada pela lei nº 5.662, de 21 de junho de 1971, em cujo texto ficaram incorporados como parte integrante às disposições aplicáveis ao Decreto 59.170, de 2 de setembro de 1966 e ao Decreto Lei nº 45, de 18 de novembro de 1966, para assim operar de acordo com as normas estabelecidas no referido Decreto, tendo através do Instrumento de Adesão nº 167, aderido às Condições Gerais, Reguladoras das Operações, cujo documento se encontra microfilmado sob o nº 399.674, e averbado na coluna de anotações do Registro nº 4.879, no livro H-9, no 2º Oficio de Registro de Títulos e Documentos do então Estado da Guanabara, neste ato representado por seus bastantes procuradores: Yon Moreira da Silva e Kazuhiro Yano, brasileiros, casados, bancários, portadores das cédulas de identidade Rgs. 1.044.175 e 3.407.392 e inscritos no CPF-CIC sob nº 516.546.608 e 005.760.088, domiciliados e residentes na cidade de São Paulo, Capital do Estado do mesmo nome, respectivamente, nos termos e de acôrdo com a procuração lavrada no 1º Ofício de Osasco, neste Estado, no livro 35, às fls. 39, em 3.11.1975. TITULO: Hipoteca. FORMA DO TITULO: Escritura pública de abertura de crédito fixo para financiamento de máquinas e/ou equipamentos garantido por alienação fiduciária em garantia, hipoteca e outras avenças, lavrada nas notas do 21º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, em data de 19 de julho de 1976, às fls. 185 do livro 501-EBP. VALOR DO CRE-

SEGUE NO VERSO

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 11:22:46

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 0Mq076mW.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM 124370.2.0000094-31

matrícula **Cont. 94** | ficha **1** verso

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO: VALOR DO CREDITO:- Cr$ 14.310.154,60 (quatorze milhões, tresentos e dez mil, cento e cinquenta e quatro cruzeiros e sessenta centavos), tocando à Finame a participação de - - - - - - - - - Cr$ 13.435.850,40 (treze milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil, oitocentos e cinquenta cruzeiros e - quarenta centavos) e ao Agente Financeiro a participação de Cr$ 874.304,20 (oitocentos e setenta e quatro mil, trezentos e quatro cruzeiros e vinte centavos). A creditada pagará ao Agente Financeiro, o montante - do crédito, que corresponde ao principal acrescido dos juros e da correção monetária, no prazo de noventa e seis (96) meses, mediante o pagamento de oitenta (80) parcelas, sendo oito (8) primeiras trimestrais relativas ao período de carência e as restantes, setenta e duas (72), mensais e sucessivas, relativas ao período de amortização, representadas, estimativamente, pelas prestações abaixo relacionadas que compreendem somente o valor do capital e dos juros convencionais, incidindo, no ato do pagamento, a aplicação do índice da ORTN, como segue: uma parcela de Cr$.201.605,90 com vencimento para o dia 9.7.76; uma parcela de - Cr$.190.148,52 com vencimento para o dia 9.10.76; uma parcela de Cr$.220.518,28, com vencimento para o dia 9.1.77; cinco parcelas de Cr$.229.195,42 cada, com vencimentos para os dias 9.4.77, 9.7.77, 9.10.77, - - - 9.1.78 e 9.4.78, quando se encerrará o período de carência e mais setenta e duas (72) parcelas mensais e - sucessivas, relativas ao período de amortização, sendo Cr$.262.576,67, com vencimento para o dia 9.5.78, e Cr$ 261.521,56 para o dia 9.6.78, Cr$.260.466,45 para o dia 9.7.78; Cr$.259.411,35 para o dia 9.8.78; - - Cr$.258.356,24 para o dia 9.9.78; Cr$.257.301,14 para o dia 9.10.78; Cr$ 256.246,03, para o dia 9.11.78; - Cr$.255.190,92, para o dia 9.12.78; Cr$.254.135,82, para 9.1.79; Cr$ 253.080,72 para 9.2.79; - - - - - - Cr$.252.025,61 para 9.3.79; Cr$.250.970,50 para 9.4.79; Cr$.249.915,39 para 9.5.79; Cr$.248.860,29 para o dia 9.6.79; Cr$.247.805,18 para 9.7.79; Cr$.246.750,07 para 9.8.979; Cr$.245.694,97 para 9.9.79; - - - - - Cr$.244.639,86 para 9.10.79; Cr$.243.584,76 para 9.11.79; Cr$.242.529,65 para 9.12.79; Cr$.241.474,53 para 9.1.80; Cr$.240.419,44 para 9.2.80; Cr$.239.364,33 para 9.3.80; Cr$.238.309,23 para 9.4.80; - - - - - --- Cr$.237.254,12 para 9.5.80; Cr$.236.199,01 para 9.6.80; Cr$.235.143,91 para 9.7.80; Cr$.234.088,80, para - 9.8.80; Cr$.233.033,70 para 9.9.80; Cr$.231.978,59 para 9.10.80; Cr$.230.923,48 para 9.11.80; - - - - - - Cr$.229.868,38 para 9.12.80; Cr$.228.813,27 para 9.1.81; Cr$.227.758,16 para 9.02.81; Cr$.226.703,06 para 9.3.81; Cr$.225.647,95 para 9.4.81; Cr$.224.592,85 para 9.5.81; Cr$.223.537,74 para 9.6.81; - - - - - - - Cr$.222.482,63 para 9.7.81; Cr$.221.427,53 para 9.8.81; Cr$.220.372,42 para 9.9.81; Cr$.219.317,32 para - 9.10.81; Cr$.218.262,21 para 9.11.81; Cr$.217.207,10 para 9.12.81; Cr$.216.152,00 para 9.1.82; - - - - - - Cr$ 215.096,89 para 9.2.82; Cr$.214.041,79 para 9.3.82; Cr$.212.986,68 para 9.4.82; Cr$.211.931,57 para - 9.5.82; Cr$.210.876,47 para 9.6.82; Cr$.209.821,36 para 9.7.82; Cr$.208.766,25 para 9.8.82; Cr$ 207.711,15 - para 9.9.82; Cr$.206.656,04 para 9.10.82; Cr$.205.600,94 para 9.11.82; Cr$.204.545,83 para 9.12.82; - - -- Cr$.203.490,72 para 9.1.83; Cr$.202.435,62 para 9.2.83; Cr$.201.380,51 para 9.3.83; Cr$.200.325,41 para - 9.4.83; Cr$.199.270,30 para 9.5.83; Cr$.198.215,19 para 9.6.83; Cr$.197.160,09 para 9.7.83; Cr$. - - - - - 196.104,98 (cento e noventa e seis mil, cento e quatrocruzeiros e noventa e oito centavos) para 9.8.83; - Cr$.195.049,88 para 9.9.83; Cr$.193.994,77 para 9.10.83; Cr$.192.939,66 para 9.11.83; Cr$ 191.884,56 para 9.12.83; Cr$ 190.829,45 para 9.01.84; Cr$.189.774,34 para 9.02.84; Cr$..188.719,24 para 9.3.84; - - - - Cr$.187.664,37 para 9.4.84; e, com esta última prestação, obriga-se a Creditada a extinguir todas as suas obrigações decorrentes deste empréstimo. E, finalmente, mais quatorze parcelas mensais e sucessivas, de - Cr$.62.450,30 cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 30.7.76 e a última no dia 30.8.77. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA: - sobre a parcela da participação financeira do agente: a) taxa de juros de 10% (dez por - cento) a.a.; b) correação monetária calculada de acôrdo com a variação dos índices das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN) ou, na falta destes, dos índices de preços por atacado fornecidos pela fundação Getúlio Vargas ou por instituição que a venha substituir; B - Sobre a parcela de participação financeira da Finame repassada pelo agente: c) a taxa de juros de 7% a.a. (sete por cento ao ano) já incluída a taxa de 2% a.a. (dois por cento ao ano), pelo "del credere" do Agente; d) correação monetária calculada de acôrdo com a variação dos índices das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN) ou, na falta destes, dos índices de preços por atacado fornecidos pela Fundação Getúlio Vargas ou por instituição que a - venha substituir; e) comissão de reserva de Capital, fixada em 0,1% (um décimo por cento) ao mes que incidirá sobre o saldo não liberado de cada parcela ou parcelas a partir do dia imediato ao fixado para a liberação no tronograma aprovado para utilização do crédito e cobrada na data da liberação dos recursos ou, - se houver cancelamento, a partir da data da aprovação do financiamento, sobre o total não liberado, cujo - valor, se eventualmente vier a ser devido, será debitado pelo Agente, desde já autorizado, tão logo receba o aviso da Finame, em conta corrente movimento que à Creditada mantém na Agência do Banco Brasileiro - de Descontos S.A., situada à Av. Rio Branco, nº 1.564, na cidade de São Paulo, Capital, denominada Agência/urbana/São Paulo-Barra Funda, obrigando-se, de agora, a creditada a manter saldo suficiente para suportar o débito; em caso de a conta não apresentar saldo bastante e, sendo estornado o débito, poderá o agen-

CONTINUA NA FICHA 2

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 11:22:46

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 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 00007649-2.2012.8.26.0445 e código OMq076mW.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula Cont. 94 | ficha 2

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

CNM 124370.2.0000094-31

CONTINUAÇÃO DA FOLHA 85: poderá o agente considerar rescindido o contrato, antecipadamente, com todos os encargos. REEMBOLSO DO CAPITAL MUTUADO: a - relativamente à parcela de participação da Finame, repassada pelo agente: a) gozará do período de carência, a partir da data base de 30.3.76, prevista da PACL, para vinte e - quatro meses, encerrando-se em 9.4.78, durante o qual os juros serão calculados e exigidos trimestralmente e incidirão sobre o saldo devedor expresso em ORTN, com vencimento nos dias 9; b) após o período de carência,- os vencimentos serão mensais e nos dias.9, entrando no período de amortização sendo calculado, digo, sendo o cálculo das amortizações e dos juros feitos através do Método Hanburgues, levando-se em conta o saldo devedor expresso.em Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional. OBJETO DA GARANTIA HIPOTECARIA: em primeira, - única e especial hipoteca, sem concorrência, o imóvel aqui matriculado. São Luiz do Paraitinga, 5 de agosto de 1976. O Oficial, (Antonio Dirceu Pereira Ivo).

Av. 2/94: São Luiz do Paraitinga, 26 de outubro de 1977: Atendendo ao que me foi requerido pelo representante de Cícero Prado S/A - Empresas Associadas, conforme petição que fica arquivada em cartório, faço a presente averbação para constar que a adquirente do imóvel retro matriculado, sob nº 94, em virtude de Assembleia - Geral Extraordinária realizada em 04 de abril de 1977, passou a denominar-se Cícero Prado S/A - Empresas Associadas, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Rio Branco, 1.675, ficando arquivado em cartório xerox autenticada da referida Assembleia Geral. N A D A M A I S. Oficial. (Antonio Dirceu Pereira Ivo).

R. 3/94: São Luiz do Paraitinga, 30 de dezembro de 1977: TRANSMITENTE:- Cícero Prado S/A - Empresas Associadas, anteriormente Companhia Agrícola e Industrial Cícero Prado, devidamente inscrita no C.G.C./M.F. sob nº - 54.118.930/0001-73, sediada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Rio Branco, nº 1.675, sociedade fundada em 22 de julho de 1929, com Escritura Pública de Organização registrada no Cartório dos Registros Públicos de Pindamonhangaba, com transcrição nº 40 do livro nº 3-B, fls. 114, de 17 de agosto de 1929, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 7.113, em 05 de julho de 1929, e nos termos da ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04 de abril de 1977, que fez a mudança da denominação social, alteração e consolidação do estatuto Social e eleição de Cargos de Diretoria, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob número 676.564/77, e da averbação de alteração de denominação nºs 7, à margem da transcrição nº 40 do livro 3-B, fls. 114, e 02, à margem da matrícula nº 94 dos Cartórios de Registro de Imóveis das comarcas de Pindamonhangaba e São Luiz do Paraitinga, representada por seus Diretores Presidente e Vice Presidente, respectivamente, Sra. Maria Cecilia da Silva Prado, brasileira, desquitada, industrial, residente e domiciliada na Capital do Estado de São Paulo, na rua General Fonseca Telles, 479, - portadora do R.G. 434.528 e do cic nº 023.745.288-04 e Silvano Mário Atilio Raia, brasileiro, desquitado, médico, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na rua Peru, nº 421, portador do R.G. número 1.086.255 e do cic nº 008.787.828-34, nos termos do Art. 22 dos seus estatudos sociais. ADQUIRENTE: Cícero - Prado Celulose e Papel Ltda., sediada na Fazenda Coruputuba, município de Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, com Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 839.678, em 4 de maio e posteriores alterações sob os nºs 857.504 e 857.505, de 22 de julho e 893.102, de 28 de dezembro, todas em - 1976, inscrita no C.G.C./M.F. sob o nº 47.693.270/0001-99, representada por seus Diretores Presidente e Vice Presidente, respectivamente, Silvano Mário Atílio Raia, acima qualificado, e Eduardo Simonsen Filho, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, na rua Angelina Maffei Vita, 310 - 9º andar, portador do R.G. 2.157.998 e do cic nº 022.879.608-30, nos termos da cláusula 7a. de - seu Contrato Social. INTERVENIENTE ANUENTE:- Banco Bradesco S.A. com sede na cidade e Capital de São Paulo, - a Avenida Ipiranga, nº 210-1a. sobre-loja, com seu estatuto de Constituição Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 23.340, em sessão de 27 de março de 1945 e posteriores alterações, ora - nas funções de Agente Financeiro da Agência Especial de Financiamento Industrial-Finame - Empresa pública - criada pela lei 5.662, de 21 de junho de 1971, em cujo texto ficaram incorporados como parte integrante as - disposições aplicaveis ao Decreto nº 59.170, de 2 de setembro de 1977, digo, de 2 de setembro de 1966 e do - Decreto 45, de 18 de novembro de 1966, para assim operar de acôrdo com as normas estabelecidas no referido Decreto, tendo através do instrumento de adesão nº 167, aderido às Condições Gerais, Reguladoras das Operações, cujo documento se encontra microfilmado sob o nº 399.674 e averbado na coluna de anotações do Registro nº - - 4.879, no livro nº H-9, no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do então Estado da Guanabara, representado por seus Diretores. TITULO: Escritura pública de conferência de bens imóveis e equipamentos. FORMA DO TITULO:- Escritura pública de conferência de bens imóveis e equipamentos lavrada nas notas do 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da cidade de Pindamonhangaba, em data de 13 de dezembro de 1977, às fls. 02 do li--

SEGUE NO VERSO

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 11:22:46

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 OMq076mW.

do livro nº 157, que fica arquivada em cartório. CONDIÇÕES: as constantes da referida escritura pública. - VALOR:- Cr$ 24.347.690,00 (vinte e quatro milhões, tresentos e quarenta e sete mil, seiscentos e noventa - cruzeiros). OBJETO DA TRANSAÇÃO:- O total do imóvel objeto da matrícula nº 94, com todas as suas benfeitorias e equipamentos. OBSERVAÇÃO:- os sócios da outorgada resolvem para melhor exploração do objetivo so--- cial aumentar o Capital Social de Cr$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros) para Cr$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de cruzeiros), sendo que esse aumento de Cr$ 149.900.000,00 (cento e quarenta e nove milhões e novecentos mil cruzeiros), foi totalmente subscrito, com anuência dos demais sócios, pela sócia Cícero - Prado S.A.. O Oficial, (Antonio Dirceu Pereira Ivo).

Av. 4/94: São Luiz do Paraitinga, 17 de setembro de 1980: Atendendo ao que me foi requerido por Cícero Prado Celulose e Papel S.A., através de seu procurador e advogado Dr. Paulo Emílio de Almeida, inscrito na O.- A.B. sob nº 16.341-B/SP, faço a presente averbação para constar que, conforme documentos que ficam arquivados em Cartório, a requerente, titular do registro nº 3, retro, teve sua denominação Cícero Prado Celulose e Papel Ltda. transformada em "SOCIEDADE ANÔNIMA", consoante ficou deliberado em Assembléia Geral realizada aos 16 de fevereiro de 1979. Nada mais. O Oficial, (Antonio Dirceu Pereira Ivo)

Av. 5/94: São Luiz do Paraitinga, 29 de setembro de 1981: Por instrumento particular de quitação passado - aos 05 de setembro de 1981, com firmas reconhecidas, o Credor, Banco Brasileiro de Investimento S.A., devidamente representado, deu total quitação do débito hipotecária constante do registro nº 1, da presente matrícula, autorizando, conseguentemente, o integral cancelamento desse mesmo registro, o que através da presente fica feito. Nada mais. São Luiz do Paraitinga, 29 de setembro de 1981. O Oficial, (Antonio Dirceu Pereira Ivo)

R. 6/94: São Luiz do Paraitinga, 05 de novembro de 1981: Por escritura pública de constituição de garantia hipotecária lavrada nas notas do 8º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, aos 29 de outubro de 1981, às fls. 52 do livro de notas nº 1.134, a proprietária CÍCERO PRADO CELULOSE E PAPEL S.A., anteriormente denominada Cícero Prado Celulose e Papel Ltda., devidamente representada, deu o imóvel e suas benfeitorias em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA 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 [illegible], devidamente representado, para garantia de uma dívida no total de Cr$ 93.902.635,77 (noventa e três milhões, novecentos e dois mil, seiscentos e trinta e - cinco cruzeiros e setenta e sete centavos), dívida esta assumida pela devedora através dos contratos particulares nºs E-80.219-0, E-80.218-2, L-56.359-5, L-56.419-2, 56.445-1, 56.443-5, 56.444-3 e 80.215-8, descritos na referida escritura, de cujo teor constam as condições contratuais. Dou fé. O Oficial, - - - - - (Antonio Dirceu Pereira Ivo)

Av. 7/94: São Luiz do Paraitinga, 28 de fevereiro de 1982: Por escritura pública de re-ratificação lavrada nas notas do 8º Cartório 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 1.149, as partes Cícero Prado Celulose e Papel S.A. e o Banco de Crédito Nacional S.A., devidamente representados, retificaram a escritura pública objeto do registro nº 6, supra, para constar que o valor do contrato L-56.359-5, 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 número da proposta de abertura de crédito fixo (Pac) é 8100705731? e não 81007057649; que o valor do contrato L-56.419-2, firmado em 21 de setembro de 1981 é de Cr$ 4.095.372,00 (quatro milhões, noventa e cinco mil, trezentos e setenta e dois cruzeiros), e não Cr$ 29.875.915,00 e que o número da proposta de abertura de crédito fixo (Pac) é 8100705575449 e não 81007057317; que a data do contrato - nº 56.445-1, é de 23 de outubro de 1981 e não 31 de outubro de 1981 e que o nº da proposta de abertura de crédito fixo (Pac) do contrato nº 56.443-5, firmado em 23 de outubro de 1981, no valor de Cr$ 5.027.880,00 é 81007058122 e não 81007057317. Nada mais. O Oficial, (Antonio Dirceu Pereira Ivo)

R. 8/94: 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 CELULOSE E PAPEL S.A., anteriormente denominada Cícero Prado Celulose e Papel Ltda., inscrita no CGC/MF sob nº 47.693.270/0001-99, 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, devidamente representado, para garantir uma dívida no valor total de Cr$ 14.887.628,00 (quatorze milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, seiscentos e vinte e oito cruzeiros), dívida esta assumina pela devedora através dos contratos particulares de abertura de crédito FINAME nºs 56.448-6 e 56.449-4, descritos na referida escritura, de cujo teor constam as demais condições contratuais. Dou fé. O Oficial, (Antonio Dirceu Pereira Ivo)

Av. 9/94: Atendendo ao que me foi requerido pela proprietária, conforme documentos que ficam arquivados em cartório, faço a presente averbação para constar que ela proprietária, Cícero Prado Celulose e Papel S.A., conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada aos 09.11.82, passou a denominar-se CIA. DE ZORZI DE PAPEIS, com sede na Fazenda Coruputa, em Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, inscrita no C.G.C./MF sob nº- 47.693.270/0001-99. Nada mais. Dou fé. São Luiz do Paraitinga, 25 de abril de 1983. O Oficial, - - - - - - - - (Antonio Dirceu Pereira Ivo)

CONTINUA NA FICHA 3

PARA COMPREENSÃO
NÃO VÁLIDO
CONSULTA
PROTOCOLO
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 11:22:46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE CARLOS 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 00007649-2.2012.8.26.0445 e código OMq076mW.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula Cont. 94 | ficha 3

CNM 121370.2.0000094-01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Luiz do Paraitinga / SP

CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA: 12.437-0

Av. 10/94: São Luiz do Paraitinga, 20 de dezembro de 1989: Em atenção ao que me foi requerido pela Cia. De Zorzi de Papeis e, em face de quitação firmada pelo credor, Banco de Crédito Nacional S.A., conforme documento particular datado de 20 de novembro de 1989, cancelo integralmente os registros hipotecários nºs 06 e 08, desta matrícula. Em cartório ficam arquivados os documentos apresentados. Dou fé. O Oficial, - - - - - (Antonio Dirceu Pereira Ivo). Oficial - NCz$ 4,00; S.E. NCz$ 1,08; T.A. ~~NCz$ 0,00 - Total NCz$ 5,88~~. Selos recolhidos pela guia nº 168/89.

Av. 11/94: 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 imovel objeto desta matrícula, suas benfeitorias e reservas florestais, avaliados por Cz$ 379.160.016,30, para a constituição de uma nova sociedade, foi transferido a AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO S/A, constituida através de assembleia geral realizada no dia 1º de dezembro de 1988, conforme cópia da respectiva ata que fica também arquivada em cartório.Nada mais. Dou fé. O Oficial, - - - - - (Antonio Dirceu Pereira Ivo). Averbação Cr$ 5.880,00; S.E. Cr$ 1.587,60; T.A. ~~Cr$ 1.176,00 - Total Cr$~~ - - 8.643,60. Selos recolhidos pela guia nº 103/90.

R.12/94: São Luiz do Paraitinga, 18 de novembro de 1992: Por meio de escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária, lavrada no 11º Cartório de Notas da cidade de São Paulo, Capital, em data de 30 de outubro de 1992, ás fls. 24 verso do livro de notas nº 3406, a proprietária AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO S.A; com sede no município de Pindamonhangaba, neste Estado, na Fazenda Coruputuba, s.n., inscrita no CGC/MF sob nº 60.185.584-0001/49, com seu contrato social datado de 25 de novembro de 1991 registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35210695870, em 28 de janeiro de 1992, devidamente representada, deu o total do imóvel objeto desta matrícula em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRENCIA DE TERCEIROS a favor de CARBOCLORO S.A. INDUSTRIAS QUIMICAS, com sede em São Paulo, Capital, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre III, 4º andar, inscrita no CGC/MF sob nº60.887.015-0001/45 com seu estatuto social consolidado conforme Assembleia Geral Extraordinária datada de 11 de novembro de 1991, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 190949/91-0, em sessão de 25 de novembro de 1991, devidamente representada, para garantir uma dívida do valor de Cr$ 2.477.638.454,24 (dois milhões seiscentos e trinta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e quatro cruzeiros e vinte e quatro centavos), contraida pela CIA DE ZORZI DE PAPEIS, com sede no município de Pindamonhangaba, neste Estado, na Fazenda Coruputuba, s.n., inscrita no CGC/MF sob nº 47.693.270/0001-99, para pagamento dentro do prazo de um ano, a contar de 30 de outubro de 1992, acrescida de correção monetária de acordo com os índices estabelecidos pelo I.G.P.M. da Fundação Getúlio Vargas, mais juros de 12% ao ano "pro rata", ou na falta deste índice, por outro que eventualmente venha a ser fixado pelas autoridades competentes. As partes convencionaram, ainda, que se incorporarão à garantia todos os melhoramentos, construções, acessões e instalações que se acrescerem ao imóvel. As demais condiçõesconstam da escritura pública ora registrada. Imóvel cadastrado no Incra sob nº 639.109.341.878-7. Dou fé. A Oficiala interina. (Rosa Maria Corrêa Ivo). Registro, Cr$ 2.437.760,00; S.E. Cr$ 668.760,20; T.A. Cr$ 487.552,00. Total Cr$ 3.583.507,20. Selos recolhidos pela guia nº 142/92. EM TEMPO: Fica declarado que o valor correto da dívida contraída pela Cia de Zorzi de Papeis é de Cr$ 2.447.638.454,24 (dois bilhões, quatrocentos e quarenta e sete milhões, seiscentos e trinta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e quatro cruzeiros e vinte e quatro centavos) e não como constou, por extenso e equivocadamente, acima. Dou fé. A Oficiala interina (Rosa Maria Corrêa Ivo).

Av.13/94: São Luiz do Paraitinga, 13 de março de 1.995: Em razão de quitação firmada pelo credor, conforme documento particular, com firmas reconhecidas e que fica arquivado em cartório, cancelo integralmente o registro nº 12, supra. Nada mais. Dou fé. A Of. interina (Rosa Maria Correa Ivo).

R.14/94: São Luiz do Paraitinga, 27 de outubro de 1998: Por meio da escritura pública de constituição de hipoteca para garantia de dívida de terceira empresa lavrada no 10º Serviço Notarial da Cidade de São Paulo, capital, em data 17 de junho de 1.998, às fls. 392 do livro de notas nº 1708, a proprietária AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA., com sede no município de Pindamonhangaba, neste Estado, na Fazenda Coruputuba,, s/nº, inscrita no CGC/MF sob nº 60.185.584/0001-49, com seu contrato social de constituição datado de 25/11/1991, registrado na JUCESP sob nº 35210695870, e posteriores alterações, sendo a última de 25.08.93, registrada na JUCESP sob nº 177.902/93-0 em sessão de 16-11-93, deu o total do imóvel objeto desta matrícula, em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, a favor de CARBOCLORO OXYPAR INDÚSTRIAS QUÍMICAS S/A., com sede na capital do Estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubtischek, nº 1.830, Torre III, 4º andar, Chácara Itaim, inscrita no CGC sob nº 31.659.584/0001-35, com o seu Estatuto Social, datado de 26 de outubro de 1.994, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 175.864/94-9, em sessão de 22 de novembro de 1.994, e, de conformidade, tanto com o Capítulo III, Artigo 18, de seu Estatuto Social, quanto com os termos das Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária, realizadas em 17 de abril de 1.996, arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 73.547/96-1, em sessão de 21 de maio de 1.996, e, sob nº 74.671/96-0, em sessão de 22 de maio de 1.996, **para garantir uma dívida do valor de R$ 650.000,00**, contraída pela **KOBRECEL S/A CELULOSE E PAPEL**, antes sob denominação social de Cia. de Zorzi de Papéis, com sede na Fazenda Coruputuba, s/nº no Município de Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, inscrita no CGC sob o número 47.693.270/0001-99, com o seu Contrato Social, datado de 21/12/1.992, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 17.926/93-2 e subsequentes alterações, sendo a última delas, de alteração do aludido contrato social e da razão social datada de 25/06/1.996, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 148.633/96-1, nos Capítulos IV, Artigo 13, concomitante com o Artigo 21, Inciso X, alíneas "a" e "d" do aludido Contrato Social e, também, conforme autorização do Conselho de Administração, firmada em 16/06/1.998, mediante resgate das duplicatas correspondentes, obedecendo as condições então ajustadas e as datas de seus respectivos vencimentos. Para dirimir questões oriundas da escritura ora registrada foi eleito o foro da comarca de São Paulo, capital. As demais condições constam da mencionada escritura pública de constituição de hipoteca para garantia de dívida de terceira empresa. O imóvel hipotecado está cadastrado no Incra sob nº 639.109.341.878-7, área total de 554,6 há., nº do Imóvel na Receita Federal 2402855.0, área tributável 67,7 ha., área aproveitável 62,9 ha., valor do Imóvel R$ 232.982,00, valor da terra nua R$ 137.540,80 para o exercício de 1.997. Dou fé. A Esc. (Haydée Maria Corrêa Ivo). Reg. R$ 952.28; SE R$ 257.11, TA R$ 279.97. Total: R$ 1.339.86. Selos recolhidos pelas guias nºs. 242 e 243/98.

Av.15/94: São Luiz do Paraitinga, 27 de outubro de 1998: Para os devidos fins e ex ofício, faço a presente averbação para constar que, corretamente, o valor da das custas cobradas por esta Serventia no Registro nº 14, supra é: Reg. R$ 952.28, S.E. R$ 257,11; T.A. R$ 190,45, total: R$ R$ 1.399,84 e não como, equivocadamente fiz constar. Anoto ainda que o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural 98/97 com referência no registro nº 14, acima, foi apresentado e tem os números e lógicos que seguem:

SEGUE NO VERSO

EXEMPLAR CONTROLADO
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 11:22:46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE GEBELLO 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 0Mq076mW.
CNM 124370 2 0000094-31

arquivamento 0880415, controle de atualização 001, emissão 701019, data de emissão 09/09/98 e vencimento 24/10/98. Dou fé. A Escrevente (Haydée Maria Corrêa Ivo).

Av.16/94: São Luiz do Paraitinga, 11 de janeiro de 2005: Atendendo ao que me foi requerido pela ***Nobrecel S/A Celulose e Papel***, com interveniência da ***Agrosan Agricultura e Reflorestamento Ltda.***, ambas qualificadas no registro nº 14, retro, faço a presente averbação para consignar, que através de instrumento particular, com firmas reconhecidas e que fica arquivado neste Serviço, em pasta própria, a ***Carbocloro Oxypar Indústrias Quimicas S/A***, atualmente denominada ***Carbocloro S/A Indústrias Quimicas***, conforme faz certo Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada no dia 16 de abril de 2003, publicada no D.O.E. em data de 24 de maio de 2003, **CANCELOU INTEGRALMENTE A HIPOTECA objeto do registro nº 14**, em virtude da integral quitação da dívida. Dou fé. A Esc (Haydée Maria Corrêa Ivo). Av.: R$ 8,31; S.E. R$ 2,36; T.A. R$ 1,75; R.C. R$ 0,44; T.J. R$ 0,44; Total: R$ 13,30. Selos recolhidos pelas guias nºs 04 e 05/05.

R. 17/94: 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 Atílio Marangoni, CPF/MF nº 505.075.758-49 e RG nº 7.670.218-SSP/SP, ***deu, 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 últimas 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 mencionado será liberado pelo Banespa em 6 (seis) parcelas, mediante condições especiais que constam dos anexos I e II e que fazem parte integrante da cédula ora registrada. Os valores a serem liberados são os que seguem: ***1ª parcela:*** R$ 787.518,57; ***2ª parcela:*** R$ 790.220,19; ***3ª parcela***: R$ 1.002.050,39; ***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 2006 e a Certidão Positiva de Débitos de Trbutos e Contribuições Federais, com efeito de negativa, emitida em data de 26/10/2004, com código de controle nº 8FF6.30FC.93B6.B68B. O imóvel objeto desta matrícula foi avaliado pelo valor de R$ 709.189,00. 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$ 1.115,46, SE: R$ 317,03, T.A. R$ 234,83, R.C. R$ 58,71, T.J. R$ 58,71, Total: R$ 1.784,74. Selos recolhidos pela guias nºs. 27 e 28/2005.

Av. 18/94: São Luiz do Paraitinga, 14 de abril de 2005: Para os devidos fins e ex ofício, faço a presente averbação para consignar que o ***CPF/MF correto do Sr. Nelton De Zorzi***, citado no registro nº 17, supra é **175.352.200-53** 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.19/94: São Luiz do Paraitinga, 14 de abril de 2005: Para os devidos fins e ex ofício faço a presente averbação para consignar que o CPF/MF correto do Sr. Nelton De Zorzi, acima referido, é 175.352.200-53. Nada Mais. Dou fé. A Esc. (Haydée Maria Corrêa Ivo).

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 11:22:46

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 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 00007640-92.2012.8.26.0445 e código 0Mq076mW.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
São Luiz do Paraitinga / SP

matrícula Cont.94 | ficha 4

Em 24 de outubro de 2013.

Av.20/94. 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. Juíza 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.21/94. Em 24 de outubro de 2013.

Nos termos do Art. 247 da Lei 6015/73 e Relatório de Indisponibilidade de bens, emitido pelo sítio 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 11:22:46

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 00007640-92.2012.8.26.0445 e código 0Mq076mW.

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3544301-BE5A798F75834C1592D93EFCC1ADA463	Data da Inscrição: 26/06/2015	Data da Última Retificação: 13/05/2019

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 553,50 ha		Módulos Fiscais: 23,72
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 23°00'01,91" S	Longitude: 45°15'53,98" O
Município: Roseira		Unidade da Federação: SP
Condição Externa: Analisado, aguardando atendimento a notificação		
Situação do Cadastro: Ativo		

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;

2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;

3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;

4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;

5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	439,02
Área Rural Consolidada	0,00
Área de Servidão Administrativa	1,04

Demonstrativo gerado em: 18/11/25 07:57

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 0Mq076mW.

fls. 36321

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3544301-BE5A798F75834C1592D93EFCC1ADA463	Data da Inscrição: 26/06/2015	Data da Última Retificação: 13/05/2019

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	110,74
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	0,00
APP em Área Rural Consolidada	0,00
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,00

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00

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 00007649-2.2012.8.26.0445 e código 0Mq076mW.

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3544301-BE5A798F75834C1592D93EFCC1ADA463	Data da Inscrição: 26/06/2015	Data da Última Retificação: 13/05/2019

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	**Área (ha)**
Passivo / Excedente de Reserva Legal	0,33
Área de Reserva Legal a recompor	0,15
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,00
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

Demonstrativo gerado em: 18/11/25 07:57