setape

Parecer Técnico

Mega Leilões

Data de Referência: Outubro/2026.

Proposta nº 59232.0

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

Apresentação

A **SETAPE** por intermédio do Engenheiro Florestal Daniel Tomasetto e Engenheiro Agrônomo e Técnico em Agrimensura André Makowiecky Salles, contratados para realizar a avaliação dos imóveis, vem à honrosa presença de Vossa Excelência para respeitosamente apresentar a correta abrangência do documento Laudo_N.°_93104_2025-11-27_v_1(assinado).
Esperando cumprir o mister satisfatoriamente, permanecemos à disposição.

Objeto

O presente parecer tem por finalidade esclarecer a abrangência do Laudo_N.°_93104_2025-11-27_v_1(assinado), com data-base de dezembro de 2025 e assinado em janeiro de 2026, no tocante aos imóveis nele contemplados.

Análise

O referido laudo informa, como objeto da avaliação, a matrícula nº 93 de Cachoeira Paulista, e adota como área do imóvel avaliado o total de 1.143 hectares.

Verifica-se, contudo, que a matrícula nº 3.663 de Cachoeira Paulista foi desmembrada da matrícula nº 93 em 10/02/1987. Trata-se, portanto, de matrículas de origem comum, sendo a de nº 3.663 resultante de parcela destacada da área originalmente descrita na de nº 93.

Para ambas as matrículas, não há delimitação exata de seus respectivos perímetros. Em razão dessa ausência de individualização perimetral, tanto a alocação do imóvel quanto a área total considerada no laudo (1.143 ha) não decorreram de memorial descritivo ou levantamento georreferenciado específico de cada matrícula, mas foram obtidas a partir das informações constantes do Cadastro Ambiental Rural (CAR) nº SP-3552007-8A2104F8885E4DB2BE6091AC56A0856B.

Assim, a área de 1.143 hectares corresponde à área delimitada no referido CAR, e não a uma única matrícula isoladamente. Considerando (i) que a matrícula nº 3.663 se originou do desmembramento da matrícula nº 93; (ii) que o CAR serviu como base única para a localização e a mensuração do bem avaliado; e (iii) que não é possível, com os elementos disponíveis, segregar o perímetro de uma matrícula do da outra, a área avaliada abrange necessariamente o conjunto das glebas por elas representadas.

Conclusão:

Diante do exposto, conclui-se que o Laudo de Avaliação Laudo_N.°_93104_2025-11-27_v_1(assinado), datado de dezembro de 2025 e assinado em janeiro de 2026, embora indique formalmente como objeto a matrícula nº 93 de Cachoeira Paulista, compreende também a matrícula nº 3.663 de Cachoeira Paulista, desmembrada da primeira em 10/02/1987, de modo que a avaliação nele contida alcança ambas as matrículas, tendo por base a área total de 1.143 hectares delimitada no CAR SP-3552007-8A2104F8885E4DB2BE6091AC56A0856B.

São Paulo, 27/10/2026.

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

DANIEL TOMASETTO MIGLIAVACA:31025808827
Assinado de forma digital por DANIEL TOMASETTO MIGLIAVACA:31025808827 Dados: 2026.10.28 14:52:52 -03'00'

Daniel Tomasetto Migliavaca
Coord./Eng° Florestal – CREA/SP 5063294171

ANDRE MAKOWIECKY SALLES:03358507904
Assinado de forma digital por ANDRE MAKOWIECKY SALLES:03358507904 Dados: 2026.10.28 15:12:10 -03'00'

André Makowiecky Salles
Coordenador/ Eng° Agrônomo- CREA-5070477836

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

setape

Mega Leilões

Rodovia SP 068 “Estrada dos Tropeiros”, Km. 232 - Zona Rural - Silveiras - SP

Laudo de Determinação de Valor de Mercado

Data de Referência: novembro/2025.

Proposta nº 59232.0 | Relatório de nº 93104

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 VVYh6Cbf.

Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o imóvel rural, denominado Fazenda Estiva, localizada na Rodovia SP 068 “Estrada dos Tropeiros”, Km. 232 - Zona Rural - Silveiras - 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$ 16.782.000,00 (Cinco milhões e quatrocentos e oitenta e sete mil reais)

VALOR DE MERCADO ESTIMADO – MADEIRA DE EUCALIPTO: R$ 367.595,00 (Trezentos e sessenta e sete mil, quinhentos e noventa e cinco 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 10:18:45 -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 09:50:10 -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 VVYh6Cbf.

setape

Índice

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação 4
MÓDULO 2 – Cálculos 36
MÓDULO 3 – Metodologias 59
MÓDULO 4 – Enquadramento e especificação da avaliação 70

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 VVYh6Cbf.

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 VVYh6Cbf.

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 Estiva, localizado na Rodovia SP 068 “Estrada dos Tropeiros”, Km. 232 - Zona Rural - Silveiras - 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 Estiva, localizado na Rodovia SP 068 “Estrada dos Tropeiros”, Km. 232 - Zona Rural - Silveiras - 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 VVYh6Cbf.

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, estimamos que o povoamento de eucalipto localizado na área da M-93 possui aproximadamente 13 anos de idade, em estado bastante ruim e deteriorado, com alto número de falhas nas linhas de plantio, áreas “raleadas”, e condições ruins em relação à viabilidade da exploração comercial.

	
Foto 1 Áreas de eucalipto estimada em cerca de 269,30 ha.	Imagem 1 Estimativa de colheita do eucalipto entre 2012-2013, estimado através de Ferramenta que permite observar imagens históricas no Google Earth datada de jan/2013.

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 VVYh6Cbf.

setape

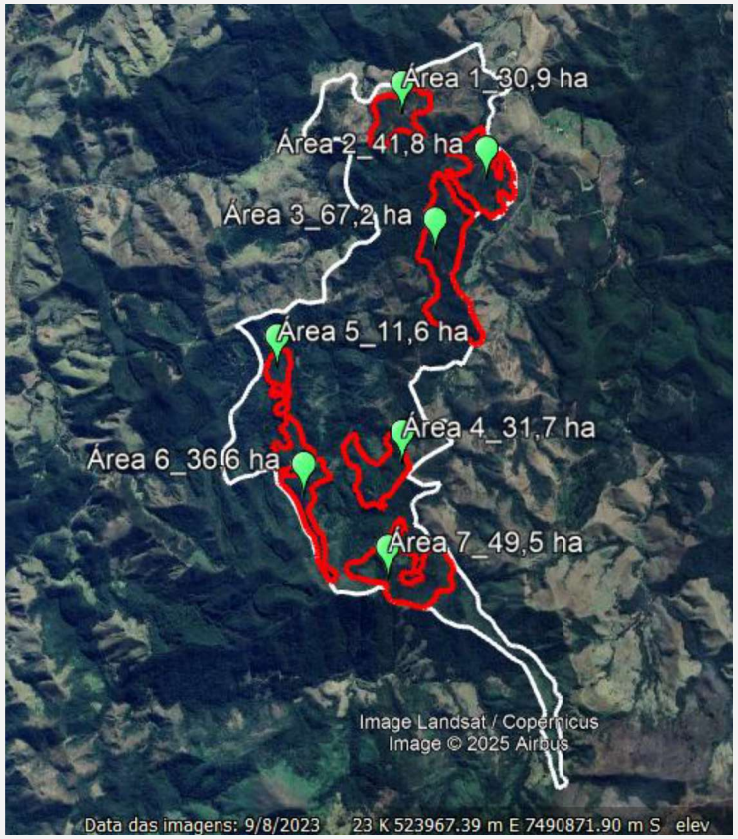


Imagem 2 Áreas de eucalipto estimada em cerca de 269,3 ha

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 VVYh6Cbf.

Com base na estimativa de idade de 13 anos para o povoamento de floresta plantada na área da M-93, 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 390 m³/ha (30 m³/ha/ano × 13 anos).

Entretanto, de forma conservadora, optamos por considerar apenas 10% desse potencial (39 m³/ha), em razão de diversos fatores que impõem cautela na estimativa, tais como:

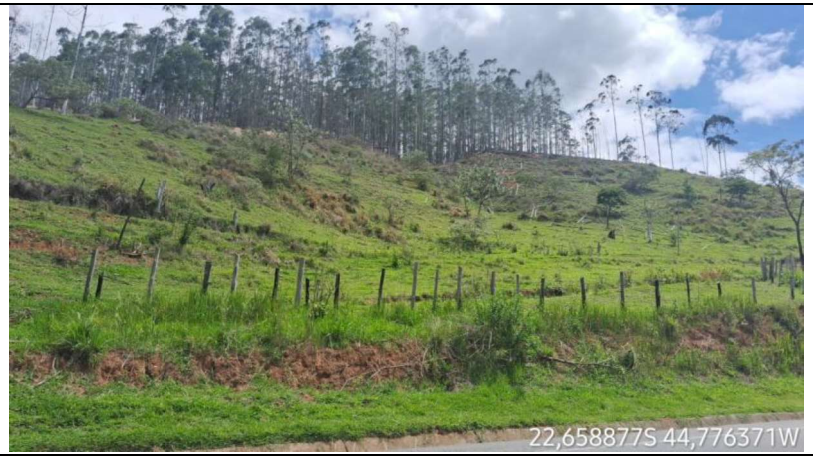
- Ausência de tratos silviculturais nos povoamentos;
- Estradas internas em condições impraticáveis, dificultando o acesso integral aos talhões;
- Inexistência de inventário florestal preditivo do volume de madeira na área da M-93;
- Falta de informações claras sobre a área plantada em hectares, o ano de plantio ou sobre a condução da rebrota do povoamento.

Dessa forma, adotamos como referência um volume de 39 m³/ha de madeira disponível para exploração comercial. Considerando a área de 269,3 hectares de floresta plantada de eucalipto, obtém-se o volume total estimado de madeira passível de comercialização de 10.502,7 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: (39 x 269,3 x 35).

	
Foto 1 Floresta de eucalipto na área da M-93.	Foto 2 Floresta de eucalipto na M-93. Observa-se a falta de padrão do povoamento, com árvores esparsas de dimensões variadas.

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 VVYh6Cbf.

setape

	
Foto 3 Floresta de eucalipto na M-93. Observa-se a falta de padrão do povoamento, com árvores esparsas de dimensões variadas.	Foto 4 Floresta de eucalipto na M-93. Observa-se a falta de padrão do povoamento, com árvores esparsas de dimensões variadas.
	
Foto 5 Floresta de eucalipto na M-93. Observa-se a falta de padrão do povoamento, com árvores esparsas de dimensões variadas.	Foto 6 Floresta de eucalipto na M-93. Observa-se a falta de padrão do povoamento, com árvores esparsas de dimensões variadas.

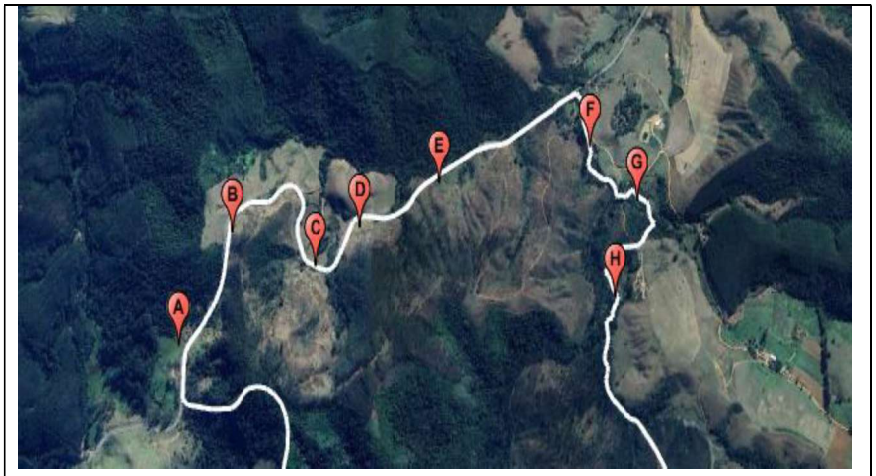
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código VVYh6Cbf.

	
Foto 7 Floresta de eucalipto na M-93. Observa-se a falta de padrão do povoamento, com árvores esparsas de dimensões variadas.	Foto 8 Floresta de eucalipto na M-93. Observa-se a falta de padrão do povoamento, com árvores esparsas de dimensões variadas.

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-93.

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 VVYh6Cbf.

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



Distribuição das Fotos de 1 a 8

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.

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 VVYh6Cbf.

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

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

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

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

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

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

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.

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 VVYh6Cbf.

1.3. Descrição do Imóvel

De acordo com a inspeção efetuada *in loco*, no dia 19/11/2025, 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:

1.3.1. Imóvel avaliando

O imóvel avaliando é composto basicamente por Fazenda sem Benfeitorias em condições de uso e ocupação e, com Reflorestamento de Eucaliptos.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código VVYh6Cbf.

setape

1.3.2. Documentação do imóvel

Número Matrícula	Quantidade (ha)	Cartório	Data Registro
93	1.395,2580	Registro de Imóveis - Registro Geral - Comarca de Cachoeira Paulista/SP.	11/03/1976

Observações Matrícula:

Descrição Inicial: Área de 816 alq. Paulistas, em 02 Glebas:
. 437 alq. À direita da Rodovia
. 379 alq. À esquerda da Rodovia
Proprietários: Alberto Isaac Lasry e José Rodrigues Fortes

R.1- Vendedor: Alberto Isaac e Comprador Sr. José Rodrigues Fortes, referente à 50% nas referidas Áreas

R.2- Vendedor: José Roberto Fortes e Comprador: VALPAR S/A, Área de 536 alq + 18 alq, total de 554 alq.

R.3- Transmitente: Espólio de Alberto Isaac Lasry e Adquirente: José Rodrigues Fortes - do Referido R.1

R.4- Doação entre: Doador: José Rodrigues Fortes e Donatário: General Sergio da Rocha Lima Fortes, Área de 288,90 alq. esquerda da Rodovia

AV.5- RESCISÃO da R.2. - Mútuo acordo as partes resolveram rescindir esse contrato particular

R.6- Transmitente: José Rodrigues Fortes e Adquirente: NELFA Segurança, ÁREA da R.2, com 536 alq.

R.7 - Transmitente: NELFA Segurança e Adquirente: Rita Rocha Gaspar - Escritura de Compra e Venda com pacto adjeto de hipoteca

R.8- Devedor: Rita Rocha Gaspar - Credora: NELFA Segurança - Título: Compra e Venda com pacto adjeto de hipoteca

R.10 - Transmitente: Sra. Rita Rocha Gaspar - Adquirente: Dr. Elias Naufel Neto - Título: Compra e Venda - Área de 536 alq.

R.11- Transmitente: Dr. Elias Naufel Neto - Adquirente: Firma Agropecuária - adquire o imóvel supra com área total de 536 alq.

R.14- Transmitente: Agropecuária Estiva Ltda. - Adquirente: Cia de ZORZI de Papeis - sem informação da área do imóvel negociado

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 VVYh6Cbf.

AV.15 - Propriedade de CIA de ZORZI, feito DESMEMBRAMENTO, sendo: Gleba 1 com Área de 696,12 ha e Remanescente com 601,00 ha que foi registrada na Matrícula 3663

R.16 - Cia de ZORZI, constituída nova sociedade so o nome de AGROSAN e, portanto, o imóvel supra matriculado pertencendo à AGROSAN Agricultura e Reflorestamento S/A e da Matrícula 3663

AV.24 - Mandato de Cancelamento da Matrícula de Registro de Imóvel - conforme sentença, fica cancelada nesta matrícula a área de terras devidamente descrita no R.4 da presente Matrícula que tem por objeto a doação a Sergio Rocha Lima Forte, por José Rodrigues Fortes,. fica cancelado o aludido R.4 - CANCELAMENTO APENAS A ÁREA DE TERRAS DOADA A SERGIO DA ROCHA LIMA FORTE (288,90 alq.)

A matrícula apresenta grande confusão relativa à área do imóvel, com dificuldade de seguir uma linha relacionada às vendas parciais, desmembramentos, etc., e não há clareza com relação ao tamanho do imóvel.

Documentos Extras:
- Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR, obtido junto ao site: www.car.gov.br, Registro de Inscrição no CAR: SP-3552007-8A2104F8885E4DB2BE6091AC56A0856B, Data da Inscrição: 26/06/2015, Data da Última Retificação: 15/04/2019, Área do Imóvel Rural: 1.140,16 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

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 VVYh6Cbf.

Tipo de Imóvel: Fazenda sem Benfeitorias
Proprietário: Agrosan Agricultura e Reflorestamento Ltda. e Nobrecel Celulose e Papel – Decretada a indisponibilidade dos bens no Av.28/93.
Endereço: Rodovia SP 068 “Estrada dos Tropeiros”, Km. 232
Bairro: Zona Rural
Município: Silveiras
Estado: São Paulo

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	7490425	522393	23	K	Obtido no local	Fazenda Estiva
B	7494701	523931	23	K	Obtido no local	Portaria Acesso Imóvel Avaliando
C	7494583	523891	23	K	Obtido no local	Local Antiga Sede
D	7494219	524095	23	K	Obtido no local	Ponte de Madeira, Estrada Servidão
E	7494099	524252	23	K	Obtido no local	Cerca Divisa com Terceiros - acesso por Estrada de Servidão
F	7493809	523992	23	K	Obtido no local	Estrada interna, com acesso interrompido
G	7494244	522536	23	K	Obtido no local	Ponto Externo em Rodovia SP 068
H	7493503	521944	23	K	Obtido no local	Ponto Externo em Rodovia SP 068, provável local de Divisa

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.

1.3.5. Descrição geral das terras

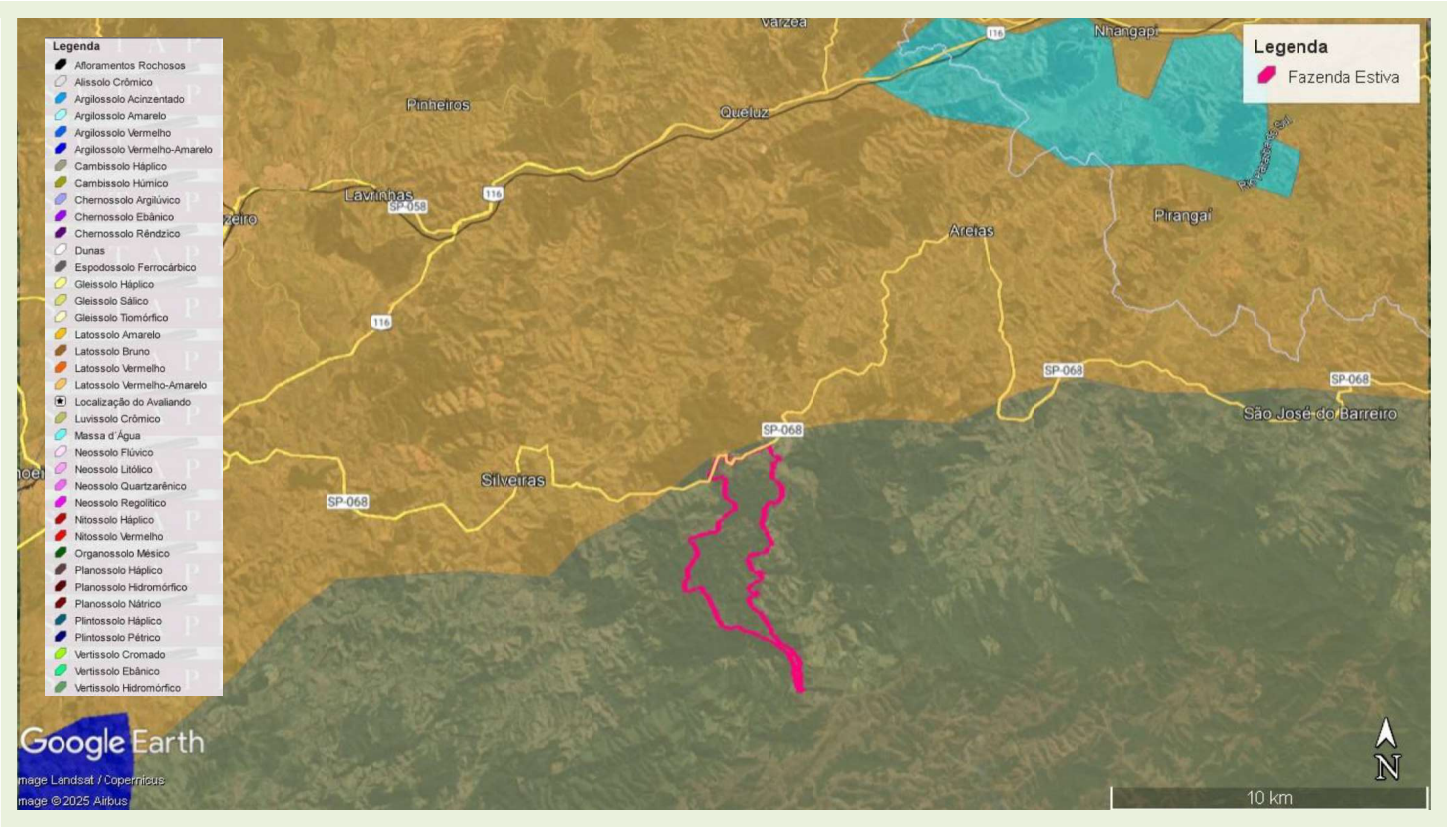
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código VVYh6Cbf.

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	100	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).

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 VVYh6Cbf.



Perspectiva para os solos da região

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código VVYh6Cbf.

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	12,61
VI	renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sujeita as despesas com práticas conservacionistas em pastagens	20,00
VII	renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha)	21,39
VIII	renda líquida de uma eventual exploração piscícola	46,00

1.3.5.2. Topografia

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

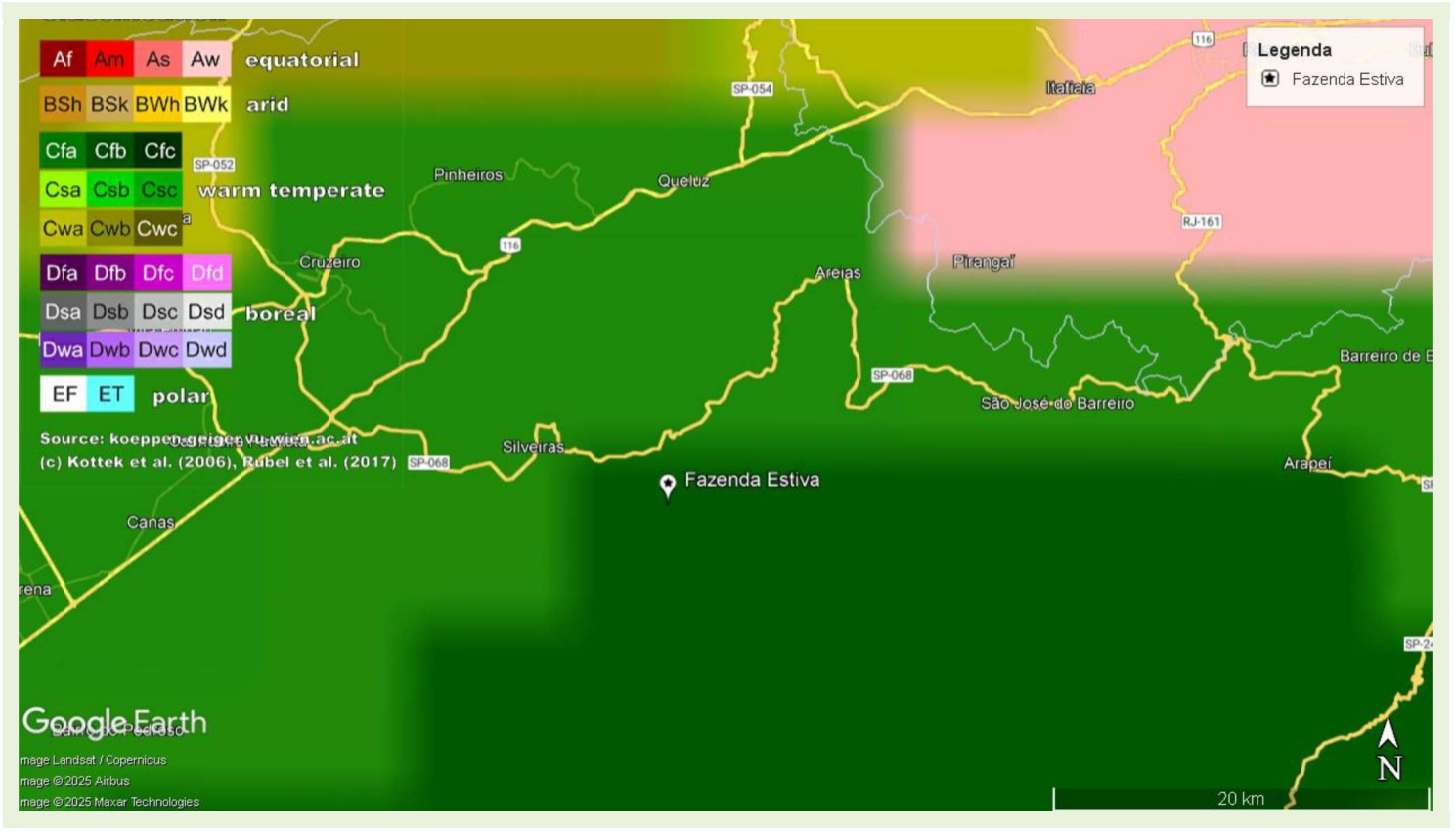
1.3.5.3. Hidrografia

O imóvel avaliando em função dos recursos hídricos é servido por: Rios Secundários, Nascentes e 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 VVYh6Cbf.

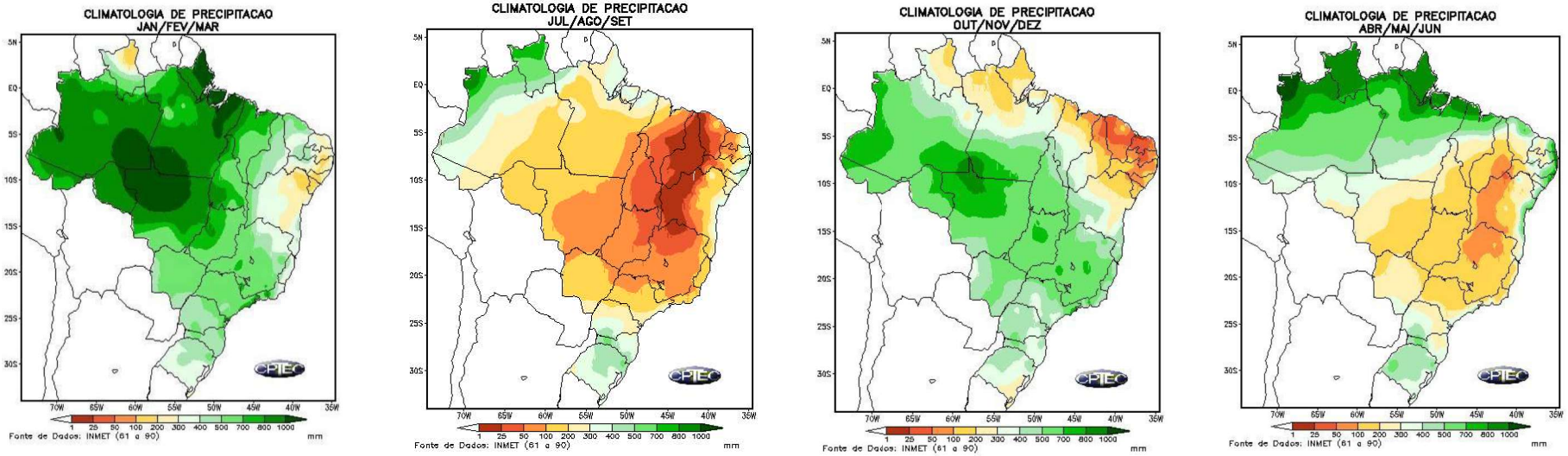


Perspectiva para o clima da região

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código VVYh6Cbf.

1.3.5.5. Pluviometria

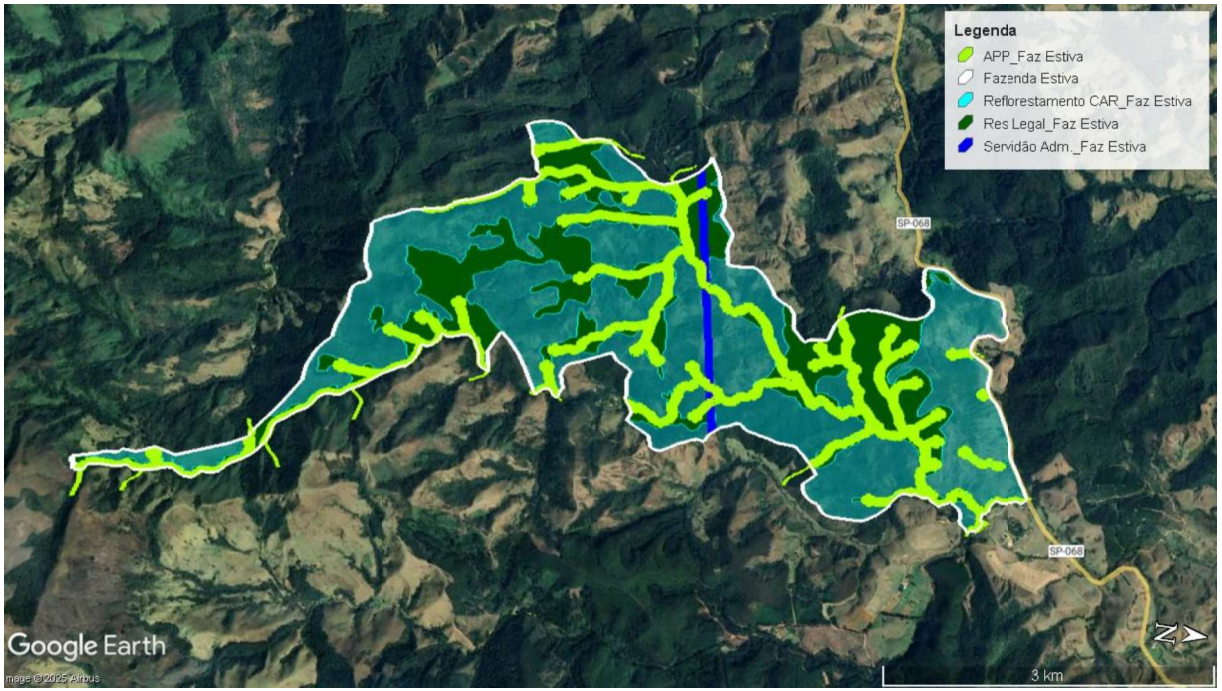
O imóvel avaliando está localizado em região com índice pluviométrico de 1570 milímetros. Conforme o mapa abaixo pode-se analisar a distribuição pluviométrica conforme a região e época do ano no brasil. Disponível para consulta no seguinte link: (http://clima1.cptec.inpe.br/monitoramentobrasil/pt).



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 VVYh6Cbf.



Planilha Ocupação Fazenda Estiva	
Descrição	**Área (ha)**
Área Total KMZ	1.143,0000
Área Reflorestamento	611,1639
Área Servidão Passagem	6,0846
Área Mata / Reserva	333,3507
Área Pres. Permanente (APP)	192,4008

1.3.5.7. Caminhos internos

O imóvel avaliando possui caminhos internos em terra batida, em péssimo estado de conservação, não sendo possível realizar vistoria interna na Propriedade.

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 VVYh6Cbf.

1.4. Descrição da região

O município de Silveiras/SP, possui área de 414,782km², com aproximadamente 6.186 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 220,00 km da capital do estado, São Paulo e aproximadamente 50,00 km de Pindamonhangaba.

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

Na região são comuns curtas distâncias das propriedades até as cidades, as vias de escoamento na região são formadas por estradas de terra batida (Estradas Municipais) e vias asfaltadas, tendo como a principais da região: Estrada dos Tropeiros (SP-068) e a Presidente Dutra (BR-116).

Sua economia está diretamente relacionada ao agronegócio e ao turismo rural, pois Silveiras é conhecido com Capital Nacional do Artesanato de Madeira e conta com famoso Festival dos Tropeiros. Pecuária e Reflorestamento de Eucaliptos são as principais atividade na região, mas a pecuária é a atividade de maior destaque de acordo com dados do IBGE.

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

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a região de Lagoinha - SP tem a predominância de solos classificado como Latossolo Vermelho – Amarelo e Cambissolo Háplico. Vale ressaltar que em Silveiras existe a Área de Proteção Ambiental (APA) Silveiras, sendo que esta foi criada para proteger os recursos hídricos, os remanescentes da vegetação nativa e o patrimônio histórico-cultural e arquitetônico existentes no município de Silveiras. Na região das cabeceiras do rio Paraitinga, estão localizadas importantes cachoeiras e nos Campos da Bocaina encontram-se paredões rochosos com vegetação original nas partes mais altas, formando uma paisagem peculiar.

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 VVYh6Cbf.

A topografia de Silveiras (SP) é marcada por grandes variações de altitude, com áreas que vão de cerca de 615m (sede do município) até mais de 2.000m, integrando o Parque Nacional da Serra da Bocaina, com serras, matas, campos, trilhas e cachoeiras, sendo uma região de nascentes importantes para o Rio Paraíba do Sul, com relevo acidentado e beleza natural exuberante.

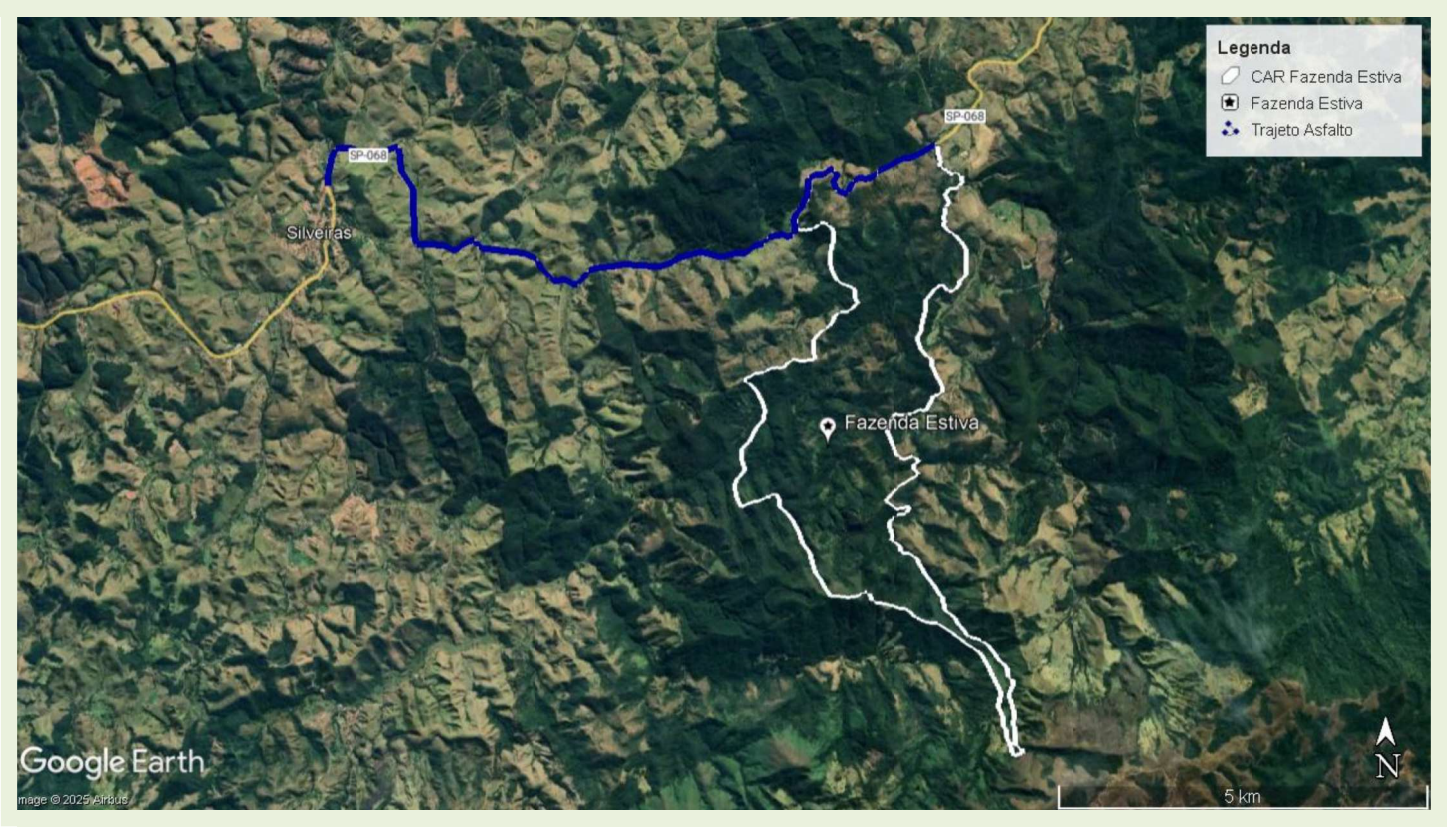
A vegetação predominante na região é a de Mata Atlântica, caracterizada por árvores porte médio a alto, de caules mais eretos e espaçadas umas das outras, com espaçamento entre as mesmas ocupado por plantas arbustivas de médio, cipós, porte ou herbáceas.

1.4.1. Características da região

Município: Silveiras
Estado: São Paulo
Tipo de Estrada de acesso direto: Em Terra Batida
Distância da Rodovia: 0,00 km
Distância da cidade: 12,00 km
Uso Predominante: Rural
Densidade de Ocupação: Média
Padrão Econômico: Baixo
Área Sujeita a Enchentes: Não
Transportes Coletivos: Não
Melhoramentos Públicos: Energia Elétrica, Asfalto.
Nível de Escoamento: Regular

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código VVYh6Cbf.

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 VVYh6Cbf.

1.6. Roteiro de acesso

Partindo de Silveiras, pela Rodovia SP-068 “Estrada dos Tropeiros”, sentido à Areias, percorrer aproximadamente 9,00 Km. até divisa da propriedade avaliando (altura do km. 230), sendo que porteira de acesso se encontra à aproximadamente mais 3,00 Km, junto à divisa de Município de Silveira e Areias.

1.7. Situação de mercado

A propriedade objeto desta avaliação, localizada em Silveiras no Estado de São Paulo, com acesso direto pela Estrada dos Tropeiros, ligando Silveiras à Areias e, ficando próximo à divisa de Estados (São Paulo e Rio de Janeiro). Propriedade avaliando em região com ocupação predominantemente voltada para atividades agropecuárias, sendo que a pecuária leiteira é a principal atividade para região.

A propriedade avaliando, com ocupação predominantemente voltada para atividade comercial de Reflorestamento de Eucaliptos, sendo conforme informações obtidas através de imagem do Google Earth, detectamos que aparentemente 25% da área total encontra-se atualmente com Reflorestamento em condições de Corte (voltado para atividade comercial), uma vez que não foi possível em vistorias realizada in loco, percorrer uma maior área, devido as péssimas condições das Estradas/Caminhos internos. Informamos que visualmente foi verificado (pela Estrada dos Tropeiros) que aparentemente foi paralisada o corte de madeira in loco, pois foram identificadas muitas árvores caídas e deixadas no local.

Conforme informações obtidas junto a Corretores de Imóveis que atuam no mercado imobiliário rural local, fomos informados que atualmente o mercado local encontra-se voltado mais para pequenas propriedades voltadas para lazer e/ou moradia, uma vez que a região é considerada com grande potencial para o turismo rural. Sendo que propriedades grandes como a propriedade objeto desta avaliação, tem menor interesse e, a condição de ocupação voltada para Reflorestamento de Eucaliptos, também não está muito valorizada na região, pois as condições para transporte de madeira pela Estrada dos Tropeiros, com restrições para tráfego de veículos de grande porte (bitrem), tendem a dificultar investimentos nesta região.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código VVYh6Cbf.

A propriedade avaliando, com ocupação predominantemente voltada para Reflorestamento de Eucaliptos, tem aproximadamente 20% de Área com Floresta em Pé com madeira ainda com condições de interesse comercial, sendo que a propriedade com topografia ondulada com pontos em alta declividade, com diversos córregos e nascentes internas, tem ainda aproximadamente 90% de sua área dentro de Unidade de Conservação de Silveiras, onde é passível ocupação de reflorestamento, sendo que este ocupação seja feita de forma a não agredir fauna e flora local e com estudo de impacto ambiental seja dentro das normas da referida Unidade de Conservação.

Pelas condições acima descritas, podemos assegurar que a propriedade objeto desta avaliação possa gerar interesse junto ao mercado imobiliário rural, mas com baixa condição de efetivação, uma vez que a baixa à demanda de propriedades com características do avaliando, uma vez que o mesmo tem área acima dos 1.000,00 hectares de terras, com ocupação em reflorestamento e com topografia ondulada com pontos em alta declividade.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código VVYh6Cbf.

1.8. Resumo da Avaliação

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

Resumo de Valores	
Valor da Gleba de Terras	R$ 16.781.603,00
Valor Estimado para a Madeira de Eucalipto	R$ 367.594,50
Valor de Mercado em Uso	R$ 17.149.197,50
Fator Comercialização	1,00
Valor de Mercado	R$ 17.149.000,00
Passivo Ambiental*	R$ 0,00

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código VVYh6Cbf.

1.9. Relatório de imagens

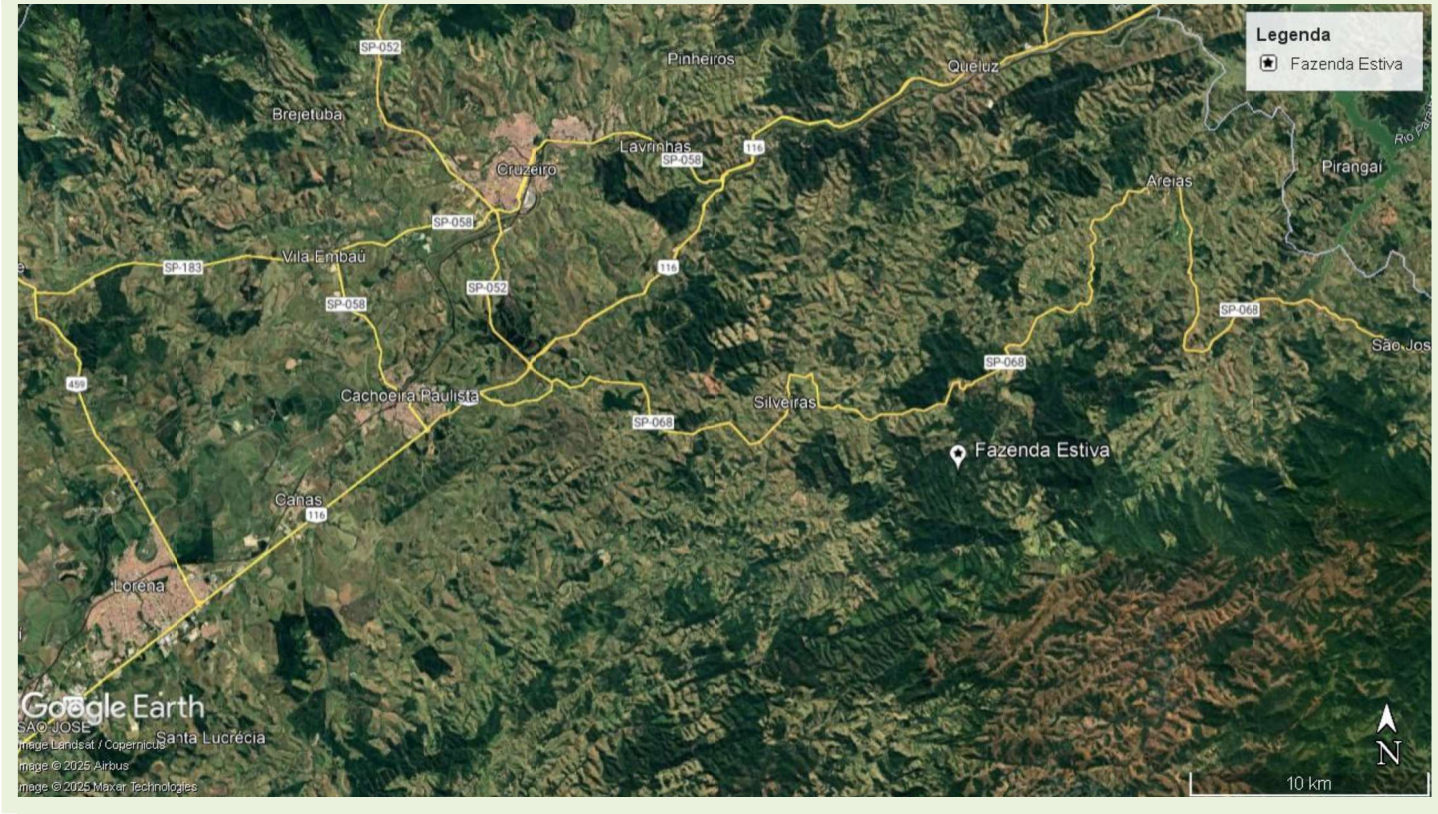
1.9.1. Próxima



Perímetro conforme CAR (anexo)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código VVYh6Cbf.

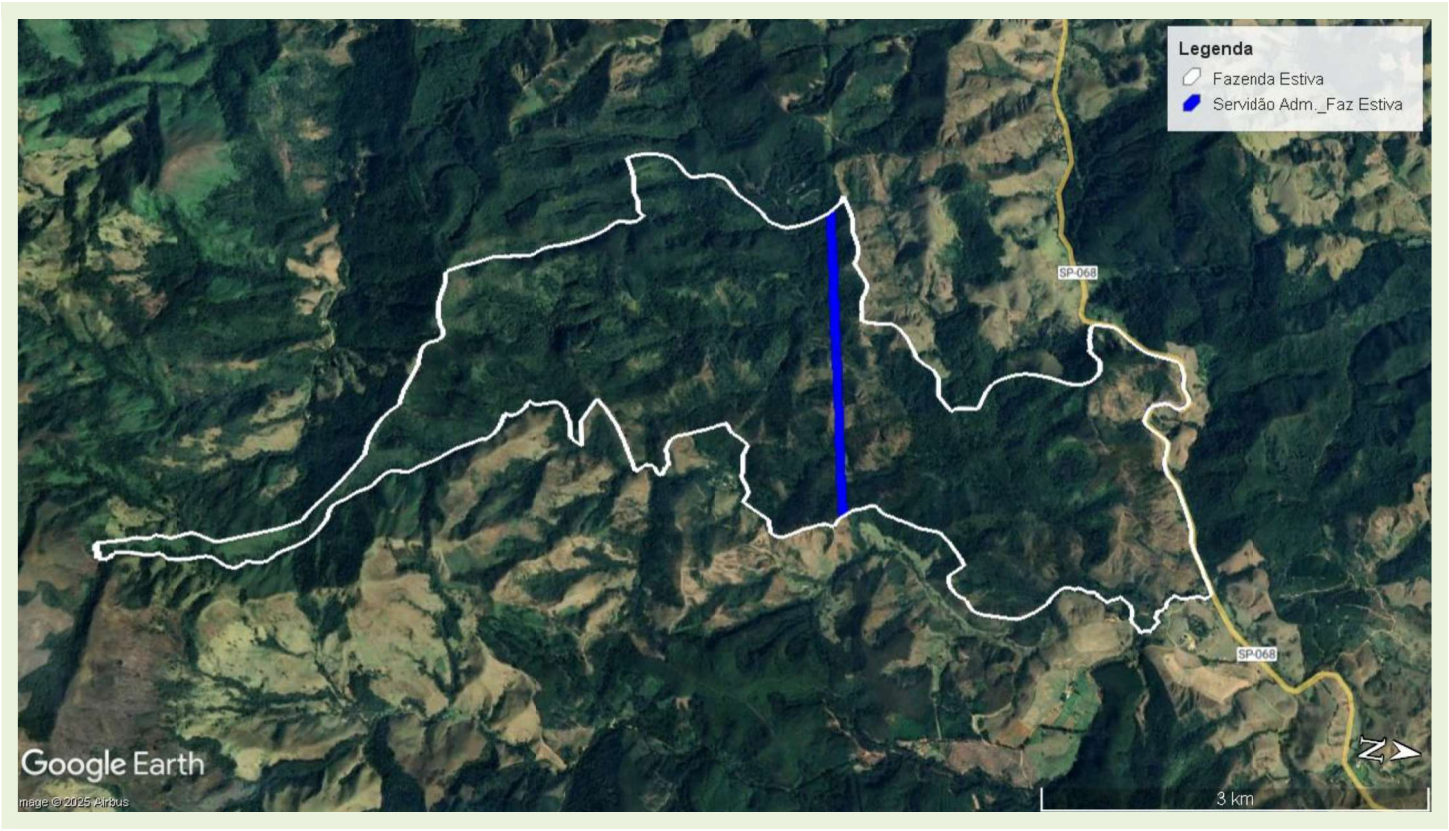
1.9.2. Distante



Local conforme CAR (anexo)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código VVYh6Cbf.

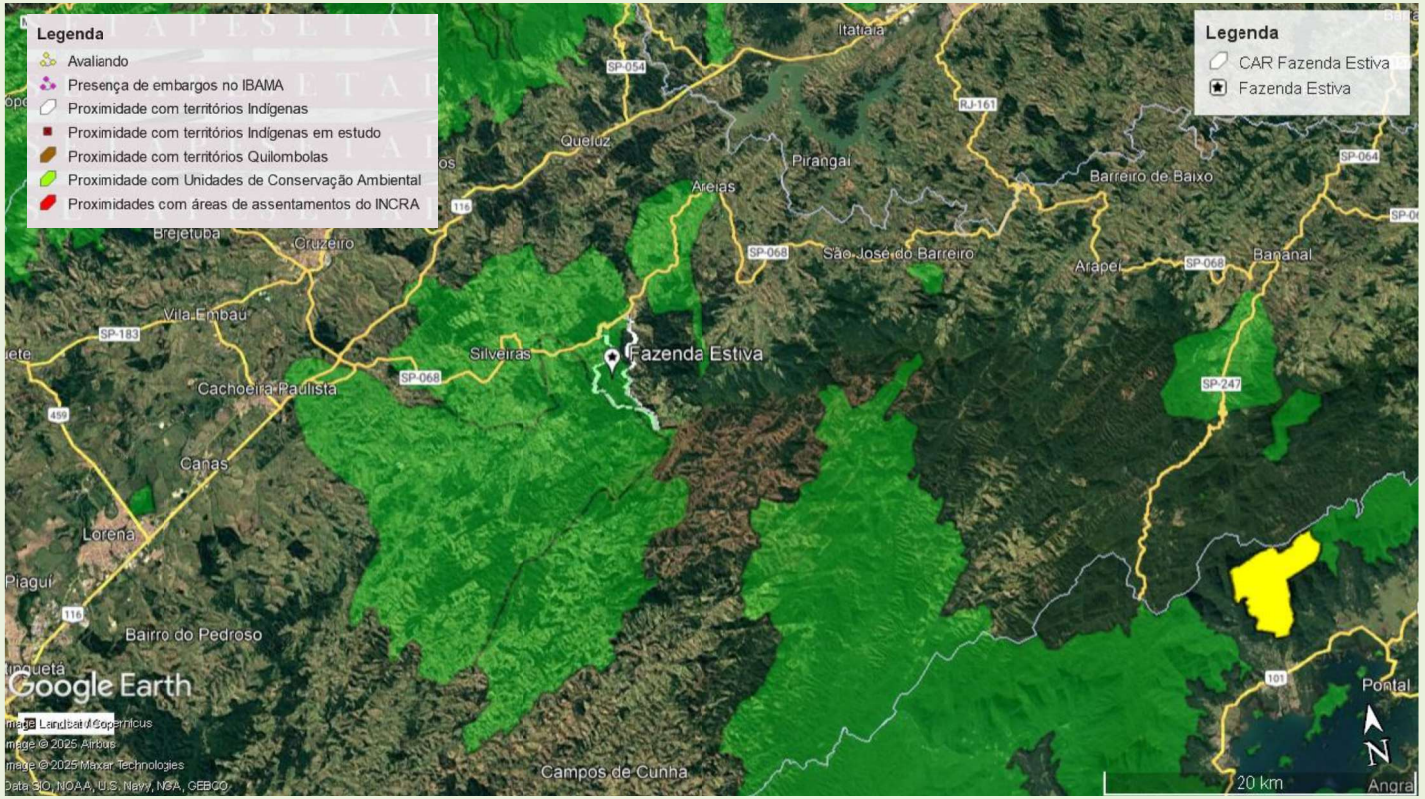
1.9.3. Servidões



Foi identificado uma área de 6,0846 ha para a faixa de passagem da linha de transmissão e a essa foi considerada como de Classe V.

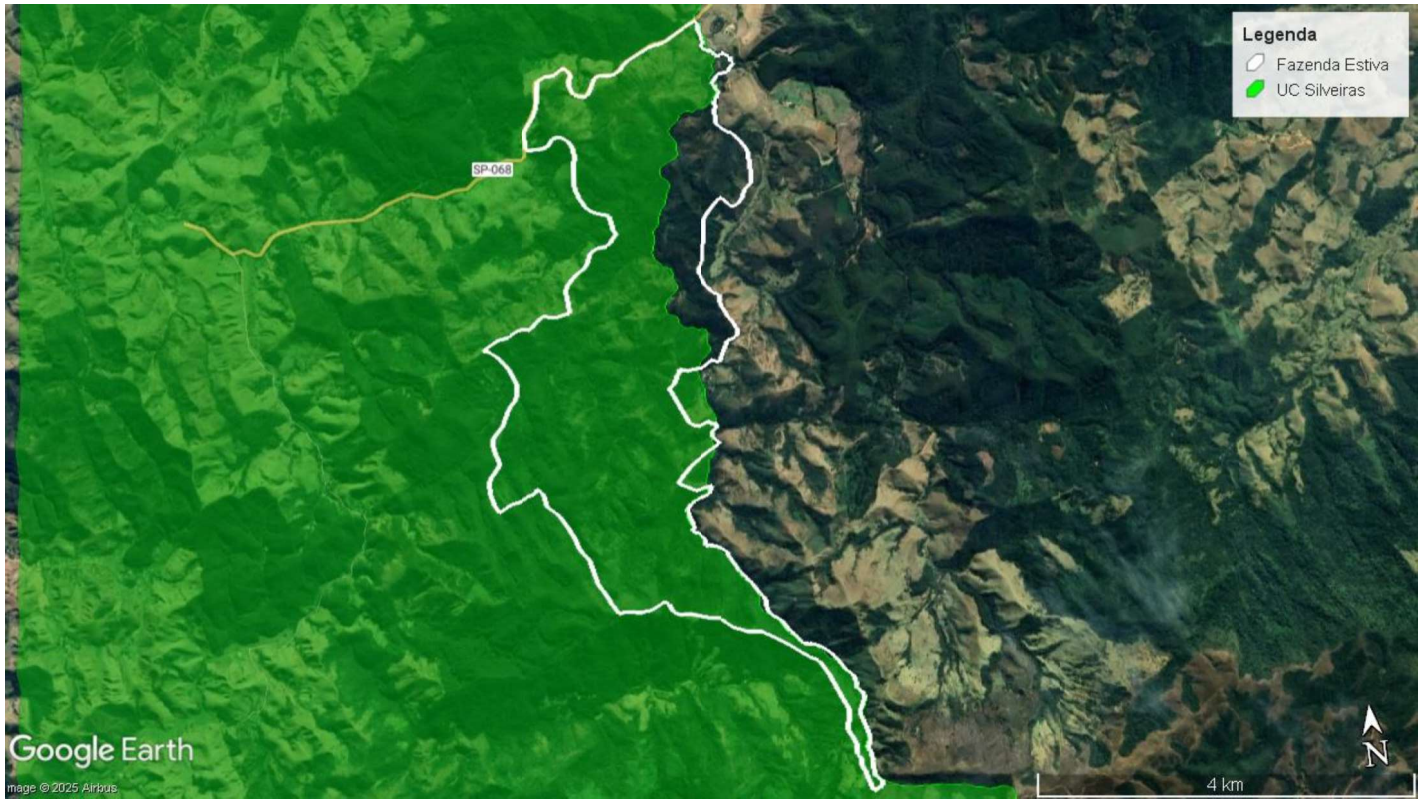
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do,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

1.9.4. Socioambiental



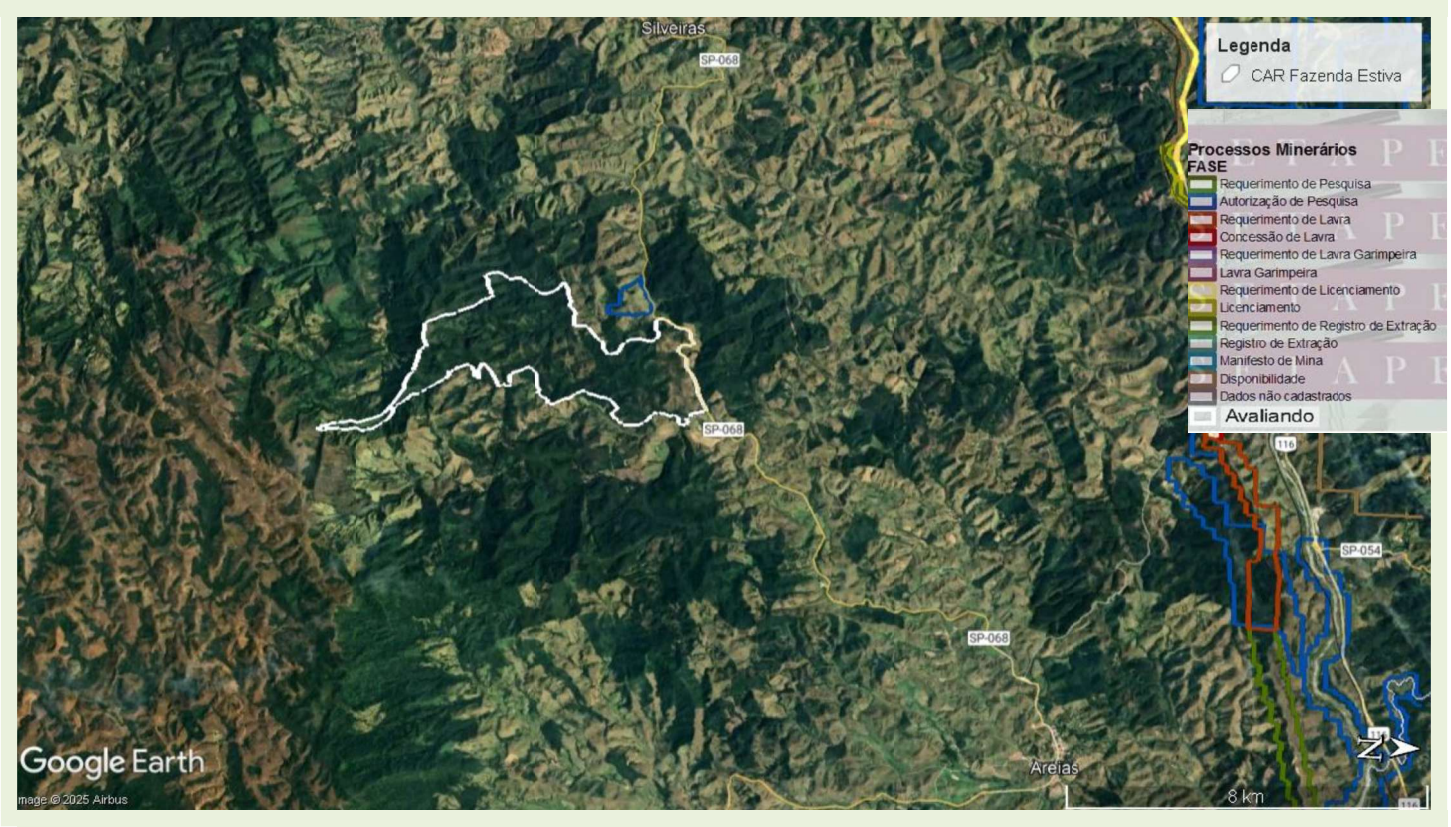
Através de consulta pública disponível no seguinte Link: (http://wwww.ibama.gov.br), foi verificado que o imóvel não possui área com embargo; (http://acervofundiario.incra.gov.br/acervo/acv.php), foi verificado que o imóvel não se encontra próximo ao assentamento/quilombo do INCRA,; (http://www.funai.gov.br/), foi verificado que o avaliando não está próximo a terra indígena; (http://wwww.ibama.gov.br), foi verificado que parte do imóvel se encontra localizado dentro de Unidade de Conservação Ambiental de Silveira, com restrições quanto ao uso do solo (vide lei UC em anexo documentos).

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 BfgNlfsU.



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 BfgNlfsU.

1.9.5. Processos minerários

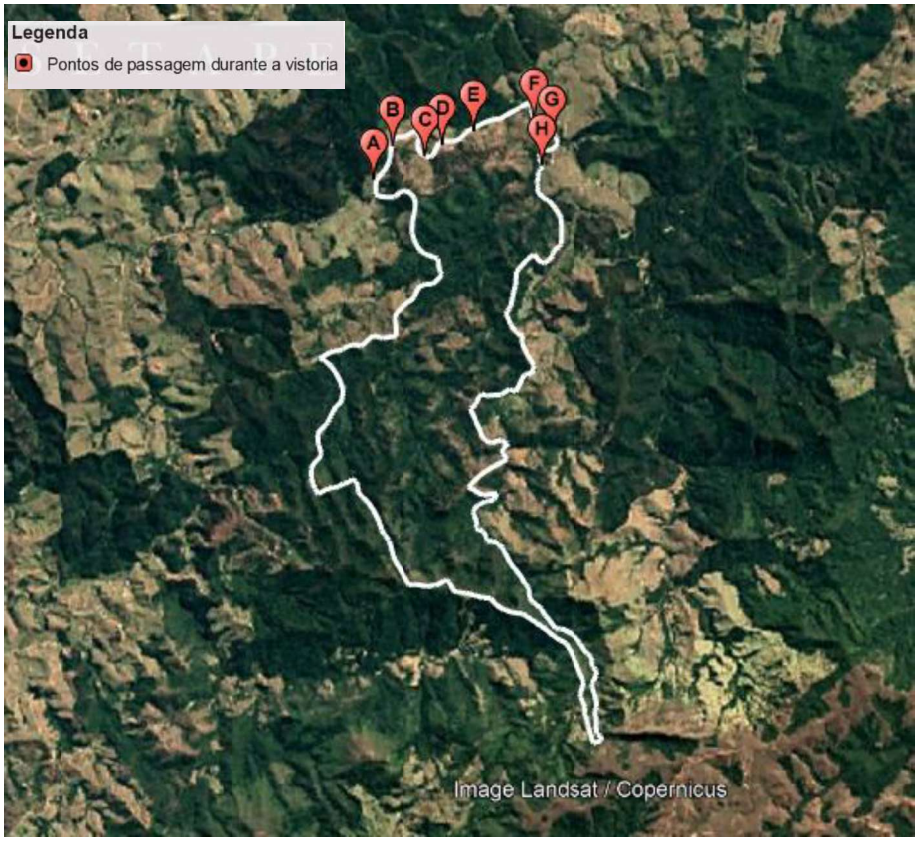


Através de consulta pública disponível no seguinte site: (http://www.anm.gov.br), foi verificado que no imóvel não há presença de processos minerários.

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 BfgNIfsU.

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 BfgNIfsU.

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 BfgNIfsU.

setape

2. CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA DE TERRAS

2.1. Considerações

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

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

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

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

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R$ 14.682,07 /ha, determinado em cálculos apresentados neste módulo.

Cálculo do Valor do Terreno
Unidade da tabela (valores em R$ exceto quando indicado)

Cálculo do Valor do Terreno	
Área Total do Terreno	1.143,0000 ha
Valor Total do Terreno	R$ 16.781.603,00

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 BfgNlfsU.

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	1,12	1,00	1,12	16.264,70
95620.0	21.734,87	0,90	19.561,38	0,77	0,75	0,58	11.285,01
95621.0	26.446,28	0,90	23.801,65	1,00	0,75	0,75	17.804,83
95622.0	20.661,16	0,90	18.595,04	0,81	0,75	0,60	11.248,00
95625.0	21.958,46	0,90	19.762,61	0,81	1,00	0,81	16.068,94
95630.0	18.553,36	0,90	16.698,02	1,23	0,75	0,92	15.420,94

Dados Calculados após a Homogeneização

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

Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	R$ 10.408,87 /ha
Média Aritmética	R$ 14.869,82 /ha
Limite Superior	R$ 19.330,77 /ha
Média Saneada	R$ 14.682,07 /ha

Área Total da Gleba de Terras: 1.143,0000 ha
Valor Total da Gleba de Terras: R$ 16.781.603,00

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 BfgNIfsU.

setape

2.3. Elementos coletados

B - Comparativo 95618.0

Endereço:	Estrada Municipal de Silveira, 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. Adotado 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 BfgNlfsU.

setape

C - Comparativo 95620.0

Endereço:	Estrada Municipal de Silveiras - Entrecosto, Km. 05				
Bairro:	Zona Rural / Entrecosto				
Cidade:	Silveiras				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	255,35 ha	**Ind. Agron:**	0,3890	**Topografia:**	ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 5.850.000,00
Vl.Terreno:	R$ 21.734,87/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	33,88 ha	**Àrea PP:**	14,52 ha	**Cl.Terras:**	V 54,5% | VI 18,96% | VII 7,58% | VIII 18,96%
Informante:	Rural Negócios Imobiliários - Sr. Marcos Oliveira - Tel. (12) 99712-2727				
Benf/Cultura:	Propriedade com aproximadamente 5.000,00 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 5.000,00m³ = R$ 300.000,00.				
Obs.:	Propriedade à venda na Região de Entrecosto em Silveiras, distante aproximadamente 40 Km de Silveiras, sendo 5 Km em Estrada de Terra. Propriedade com 255,35 ha, tendo: Área de Vázea cortada por Rio com área estimada de 48,40 ha, Área em Pastagem topografia suave ondulada com área estimada de 139,19 ha, Área com reflorestamento de eucaliptos com 17 anos com área de 19,36 ha e com 48,40 ha em área de Reserva Legal e APP. Valor total pedido R$ 5.850.000,00. Com construções simples, sem valor comercial. www.ruralnegocioimobiliario.com.br/detalhes-imovel/704-fazenda-venda-entrecosto-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 BfgNIfsU.

setape

D - Comparativo 95621.0

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



Á.Terras:	121,00 ha	**Ind. Agron:**	0,3000	**Topografia:**	ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 6.200.000,00
Vl.Terreno:	R$ 26.446,28/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	25,41 ha	**Àrea PP:**	10,89 ha	**Cl.Terras:**	VI 30% | VII 40% | VIII 30%
Informante:	Rural Negócios Imobiliários - Sr. Marcos Oliveira - Tel. (12) 99712-2727				
Benf/Cultura:	Propriedade com aproximadamente 50.000,00 m³ de Madeira em Pé, sendo que valor informado 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 0000764-92.2012.8.26.0445 e código BfgNIfsU.

E - Comparativo 95622.0

Endereço:	Estrada Municipal de Areias, Km. 5				
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Areias				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				



Á.Terras:	121,00 ha	**Ind. Agron:**	0,3710	**Topografia:**	ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 2.500.000,00
Vl.Terreno:	R$ 20.661,16/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	25,41 ha	**Àrea PP:**	10,89 ha	**Cl.Terras:**	V 50% | VI 20% | VIII 30%
Informante:	Tupinambá Imóveis - Sr. Marcos Tupinambá - Tel. (12) 98127-3862 / 98127-3862				
Obs.:	Propriedade à venda em Areias, distante aproximadamente 17,00 Km de Areias, sendo aproximadamente 5 Km em Estrada de Terra, com acesso pela Estrada dos Tropeiros. Área total de 121,00 ha, com ocupação em pastagem, cultivo de maracujá, Área em Vázea e Reserva com APP (propriedade com 8 nascentes). Com construções simples, sem valor comercial. Valor total pedido R$ 2.500.000,00. www.tupinambaimoveis.com.br/imovel/fazenda-areias-2-quartos-121-hectares/FA0001-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 BfgNlfsU.

setape

F - 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	**Vl.Solicitado:**	R$ 9.500.000,00
Vl.Terreno:	R$ 21.958,46/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	54,32 ha	**Àrea PP:**	23,28 ha	**Cl.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 BfgNlfsU.

setape

G - Comparativo 95627.0

Endereço:	Estrada Antônio Fazeri Filho Vargem Grande Roseira, Km 16,00			**SEM FOTO**	
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Roseira				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	125,84 ha	**Ind. Agron:**	0,3270	**Topografia:**	ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 2.800.000,00
Vl.Terreno:	R$ 15.893,20/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	37,27 ha	**Àrea PP:**	15,97 ha	**Cl.Terras:**	V 38,46% | VII 28,85% | VIII 32,69%
Informante:	Proprietário - Sr. João Bosco - Tel. (12) 99717-5841				
Benf/Cultura:	Propriedade com 15,00 alq em reflorestamento com 15 anos. Conforme informação do proprietário Valor para Madeira em Pé, calculado em R$ 800.000,00.				
Obs.:	Propriedade à venda, localizada no Km 16 da Estrada Antônio Fazeri Filho Vargem Grande Roseira (última propriedade da Estrada). Distante aproximadamente 18,50 Km de Roseira, sendo: 2,50 Km por Vias Asfaltadas e 16,00 Km em Estrada de Terra. Propriedade com área total de 45,00 alq. (documentado) sendo que conforme medição recente, área total de 52,00 alq, com 15,00 alq. (36,30 ha) em Eucaliptos com 15 anos, aproximadamente 20 alq em pastagem fraca (48,40 ha) e restante em Reserva Legal e APP. Propriedade com Construções simples, sem valor comercial. Valor total pedido R$ 2.800.000,00. Conforme informação do proprietário com aproximadamente R$ 800.000,00 em madeira em pé. Informação através de Morador (Sr. Rubens) coloca, que nos forneceu o contato do Proprietário.				

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 BfgNlfsU.

setape

I - Comparativo 95628.0

Endereço:	Estrada Municipal de Roseira para Bonfim, Km. 8,00			SEM FOTO	
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Roseira				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	80,43 ha	**Ind. Agron:**	0,4040	**Topografia:**	suave ondulado
Rec. Hidr:	Normal	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 1.662.000,00
Vl.Terreno:	R$ 20.664,96/ha	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	nov/2025
Àrea RL:	12,00 ha	**Àrea PP:**	8,00 ha	**Cl.Terras:**	V 75,13% | VIII 24,87%
Informante:	Gestor Operacional - Sr. Wagner - Tel. (12) 99711-2794				
Obs.:	Propriedade à venda na região de Bonfim distante aproximadamente 10,50 Km de Roseira, sendo: 2,50 em via asfaltada e 8,00 km em Estradas de Terra Batida. Área total de 80,426 ha, sendo aproximadamente 60,426 ha em pastagem natural e remanescente 20,00 ha em Reserva e APP. Valor pedido R$ 50.000,00/alq., totalizando R$ 1.662.000,00 (arredondado). Construções existentes sem valorização comercial. Informação obtida través de contato com Sr. Wagner - Gestor Operacional da Faz. Santa Efigênia.				

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 BfgNlfsU.

setape

J - 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:**	0,2090	**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 BfgNlfsU.

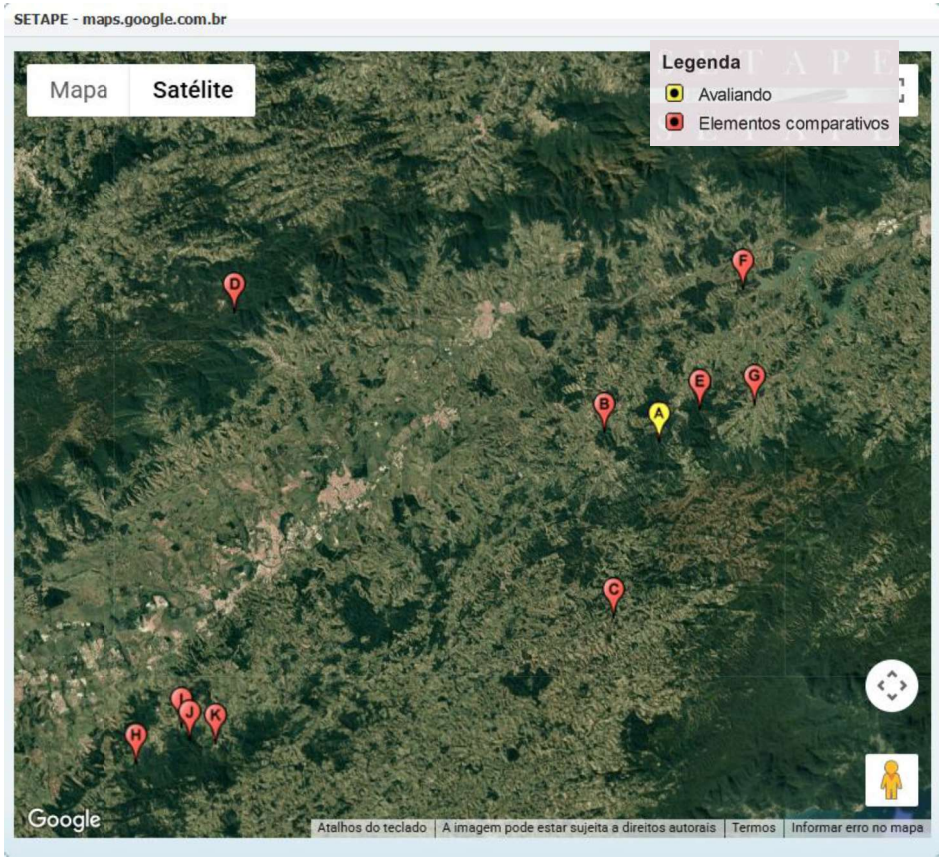
setape

K - 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 por "herdeira", 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 BfgNlfsU.

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 BfgNIfsU.

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 BfgNIfsU.

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

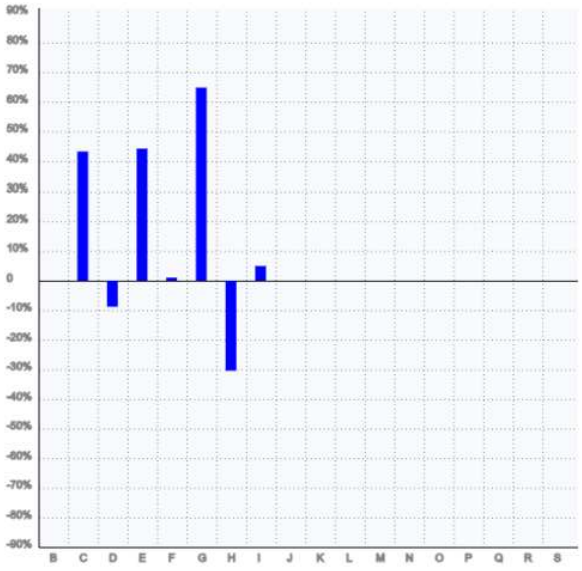
A seguir apresentamos o cálculo do tratamento estatístico com seus respectivos resultados e finais:

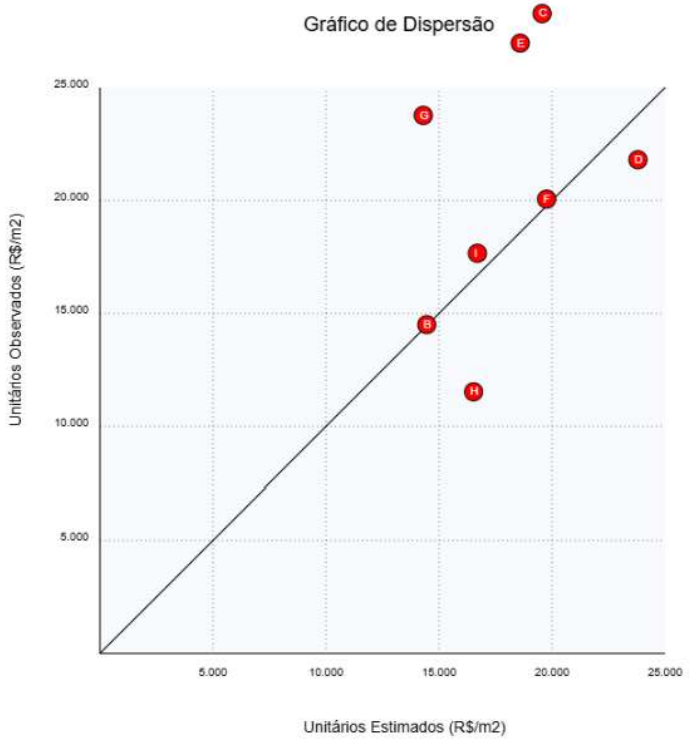
Dados do Tratamento Estatístico do Terreno

Descritivo		
Número de Elementos Coletados:		8
Número de Elementos Saneados:		6
Média Aritmética (p/ha):		R$ 14.869,82
Desvio Padrão:		3.817,17
Coeficiente de Variação:		25,67%
Limite Inferior (p/ha):		R$ 10.408,87
Limite Superior (p/ha):		R$ 19.330,77
Média Saneada (p/ha):		R$ 14.682,07
T. de Student:		1,4150
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	**Valor Unitário**	**Percentual de Variação**
Limite Inferior (p/ha):	R$ 12.960,17	-12,84 %
Limite Superior (p/ha):	R$ 16.779,47	12,84%
Valor do Terreno		**Valor**
Área do Terreno:		1.143,0000 ha
Unitário Saneado (p/ha):		R$ 14.682,07
Valor do Terreno:		R$ 16.781.603,00
Intervalo de Confiabilidade do Valor do Terreno		**Valor**
Limite Inferior:		R$ 14.813.476,39
Limite Superior:		R$ 19.178.932,53

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 BfgNIfsU.

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





2.7. Análise de passivo ambiental

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

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

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 BfgNlfsU.

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 BfgNIfsU.

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 BfgNlfsU.

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 BfgNIfsU.

2.7.4. Custo de recuperação em cada caso

Fase	Etapas dos serviços	Item de custo	Quant. por ha	Custo unitário (R$)	Caso 1,4 Custo (R$/ha)	Caso 2,3,5,6 Custo (R$/ha)	Caso 7 Custo (R$/ha)	Caso 8 Custo (R$/ha)	Caso 9,10 Custo (R$/ha)
Implantação	Combate a formiga (30 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	160,54	160,54	160,54	160,54	-
		formicida (kg)	5,0	15,83	79,17	79,17	79,17	79,17	-
	Limpeza da área manual ou Gradagem/Roçada/Trator	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	-	-	-	-
		Trator (hm)	1,5	132,43	198,65	198,65	-	-	-
	Coveamento	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	160,54	-
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
	Adubação de base	fertilizante 4-14-8 (kg)	31,3	4,28	-	-	-	133,91	-
			93,8	4,28	-	-	401,29	-	-
			166,7	4,28	-	713,17	-	-	-
			250,0	4,28	1.069,54	-	-	-	-
	Operações conjuntas Plantio/distribuição de mudas e fertilizante	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	160,54	-
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
		mudas (un)(0,5 m)	313,0	3,00	-	-	-	939,00	-
		mudas (un)(0,2-0,3m)	938,0	1,50	-	-	1.407,00	-	-
		mudas (un)(0,2-0,3m)	1.667,0	1,50	-	2.500,50	-	-	-
		mudas (un.)(0,2-0,3m)	2.500,0	1,50	3.750,00	-	-	-	-
	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 BfgNIfsU.

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 BfgNIfsU.

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 10% desse volume projetado corresponde à fração comercialmente aproveitável da madeira.

Volume de madeira por hectare *	39
Tamanho da área dos talhões (ha) *	269,3
Preço da madeira em pé (R$/m³)	R$ 35,00
Valor Total estimado para a madeira (R$)	R$ 367.594,50

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 BfgNIfsU.

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 BfgNIfsU.

setape

3. Metodologia

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

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

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

3.1. Gleba de Terras

3.1.1. Tratamento de dados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código TaunC00T.

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 TaunC00T.

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 TaunC00T.

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 TaunC00T.

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 TaunC00T.

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 TaunC00T.

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 TaunC00T.

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 TaunC00T.

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 TaunC00T.

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 TaunC00T.

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	≥6
3	Apresentação dos dados	2	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	2	Análise do avaliador / Publicações
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	1	0,50 -2,00
	Total de Pontos	9	
Grau de fundamentação atingido			I

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

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 TaunC00T.

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		25,68%	
Grau de precisão atingido		Grau III	

4.1. Especificação da avaliação

O presente trabalho é classificado como “Laudo Enquadrado no Grau I” quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 25,68% 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.

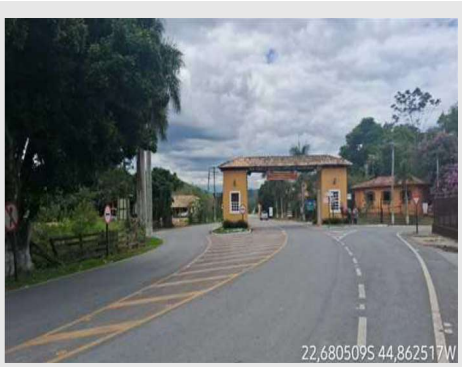
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código TaunC00T.

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 TaunC00T.

setape

		
Vista parcial Portal acesso Município de Silveiras	Vista parcial da Estrada do Tropeiros	Vista parcial de parte do Imóvel Avaliando, frente para Estrada dos Tropeiros
		
Detalhe de Porteira de Propriedade Contígua ao Imóvel Avaliando	Vista parcial da Estrada do Tropeiros	Vista parcial de parte do Imóvel Avaliando, frente para Estrada dos Tropeiros

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 TaunC00T.

setape

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o número WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000764-92.2012.8.26.0445 e código TaunC00T.

setape

		
Vista parcial do Imóvel Avaliando	Vista parcial da Estrada dos Tropeiros, divisa de Silveiras com Areias	Vista parcial da Estrada dos Tropeiros, com Imóvel Avaliando à Esquerda
		
Detalhe da Porteira de Acesso ao Imóvel Avaliando	Vista parcial de uma das construções existentes Degradada e sem Condições de Uso	Vista parcial de uma das construções existentes Degradada e sem Condições de Uso

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 TaunC00T.

		
Vista parcial de Antiga Casa Sede, construção Degradada e sem Condições de Uso	Vista parcial de Antiga Casa Sede, construção Degradada e sem Condições de Uso	Vista parcial de Antiga Casa Sede, construção Degradada e sem Condições de Uso
		
Vista parcial de Antiga Casa Sede, construção Degradada e sem Condições de Uso	Vista parcial de Antiga Casa Sede, construção Degradada e sem Condições de Uso	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando, Estrada interna em condições de trafegabilidade

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 TaunC00T.

setape

		
Vista parcial de um Reservatório	Vista parcial de um Reservatório	Vista parcial dos Fundos das Construção da Antiga Sede
		
Vista parcial de Caminho interno, atrás da Antiga Sede, sem condições de trafegabilidade	Vista parcial de Caminho interno, atrás da Antiga Sede, sem condições de trafegabilidade	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando, Estrada interna em condições de trafegabilidade

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 TaunC00T.

		
Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando
		
Detalhe de Ponte de Madeira, sobre Córrego	Detalhe de Cerca de Divisa com Propriedade Contígua, acesso por Estrada interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial 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 TaunC00T.

		
Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando
		
Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial 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 TaunC00T.

setape

		
Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando
		
Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial interna do Imóvel Avaliando	Vista parcial 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 7Ezbjo8b.

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 7Ezbjo8b.

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 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7Ezbjo8b.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 93 (Noventa e tres) **DATA** 11 de março de 1976

IMÓVEL: FAZENDA denominada Estiva, com a área de 816 alqueires, situada no município de Silveiras, desta Comarca, entre os quilometros 269, 273 e 274 da antiga Estrada São Palo -Rio, pela qual é cortada, formando duas glebas distintanas, uma que fica a margem direita e outra que fica a margem esquerda no sentigo Silveiras-Areias, com a área de 437 alqueires estas - terras dividem e confrntam da seguinte maneira, inicia-se à margens da antiga Estrada São - Paulo-Rio, no quilometro 269, subindo o espigao e descendo até enconttar um pequeno córrego medindo mil duzentos e vinte e setenetros, confrontanco com Joaquim Batista Rodrigues descendo este córrego, medindo tresentos e cincoenta metros, encontramos um alfluente digo afluente do Rio Tameirão, subindo o mesmo córrego e medindo oitocentos metrosm confronta com Arthur Braga, deste ponto acompanhando o espigão descendo nova mente outro espigão encontramos o afluente do Rio Tameirão, medindo dois mil e oitocentos metros, e acompanhando o corrego, medindo 850,00 metros, comfronta com Joaquim Batista de Oliveira subindo nova mente os pigão e descendo para o lado esquerdo, encontramos o corrego do Grotão, e ainda por espigão medindo 1.510,00 metros, confronta com José Carlos Ferraz E Irmãos, ainda seguindo o espigão medindo 2,900,00 metros, confrontando com Aarão Moreira de Andrade, seguindo ainda por espigão, medindo 740,00 metros, confrontando uma pedreira que divide os Bairros, Estiva Saramdi e lima, desde ponto, medindo962,00 metros, encontramos os campos da Rocina e dai numa extesão de 172,00 metros atingimos as divisas inter municipais Silveiras, Areias e por esta com Leonel Hespanhol, Manuel Costa, e nova mente pelo divisor inter municipal até atingir a referida, antiga Estrada São Paulo Rio entre seus quilometros 271/272, e margeando esta ate oquilometros 269; ponto inicial da confrontação ; Gleba 2a situada a margem esquerda da antiga Estrada São Paulo Rio, no sentido Silveiras Areais com a área de 379 alqueires, de terras, divisa e confronta da seguinte maneira, inicia_se no quilombo 269 da aludida Estrada e vai margeando ate o quilometro dois sete um / dois sete dois (271/272) segue a divisor inter municipal Silveiras Areias, ate uma cerca uge digo uma cerca que sobe o espigão na direção do quilometro 273 e 274, da mencionada estrada, acompanhando o mesmo, descendo ate encontrar um corrego, medindo 1.080,00 metros, e descendo até o corrego ate encontrar o cruzamento de um outro, confrontando com José Aureliano e subindo o espigao encontramos no alto um caminho com uma porteira, confrontando com Antonio Homero, deste ponto descendo o espigão numa extesão de 340,00metros ate encontrar o corrego São Francisco, descendo mesmo ate encontrar a antiga Estrada Queluz Areias, numa extensão de 3.405,00 metros, saindo a esquerda, subindo o espigão medindo 1.815,00 metros, confrontando com Eneas Pinto, seguindo ainda o espigão ate encontrar a antiga Estrada São Paulo Rio, numa extensão de 2.265,00 metros, confrontandocom Ari Bernandes, cujo ponto atingindo na estradda ao seu quilometro 269, ponto inicial da confrontaçaq. INCRA Nº 4102022690[illegible], PROPRIETÁRIOS: ALBERTO ISAAC LASRY, brasileiro, solteiro, maiór, residente no Rio de Janeiro, cic n939.790.207-97 e JOSÉ RODRIGUES FORTES, brasileiro, casado, pecuarista, residente no Rio de Janeiro, cic n$107383807/25.TITULO AQUISITIVO: Livro 3-H n 9771. Cachoeira Paulista,11 de março de 1976. O Escrevente Autorizado (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto). O Oficial (João de Deus Andrade)

R-1-93 Cachoeira Paulista, 11 de março de 1.976 . PROMITENTE VENDEDOR: ALBERTO ISAAC LASRY brasileiro, solteiro, maior digo maiór, do comercio, residente no Rio de Janeiro, cic nº 239790207-97, representado no ato, por seu bastante procudador Moyses Lasry, brasileiro, desquitado, do comercio, residente no Rio de Janeiro, PROMITENTE COMPRADOR: JOSÉ RODRGUES digo JOSÉ RODRIGUES FORTES, brasileiro, casado, pecuaristam residente no Rio de Janeiro cic nº107383807-25. TITULO: Escritura Pública de promessa de compra e venda. FORMA DO TITULO: Escritura Pública de com digo de promessa de compra e venda, com quitação de preço data da de 2 de dezembro de 1975, lavrada anas notas do Tabelião Seraphi, Gonçalves Pinto do 11º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, VALOR: referente aos 50% nas referidas áreas: Cr$1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil cruzeiros) ja tendo recebido Cr$1.000.000,00 - e mais Cr$200.000,00 no ato da escritura, e os outros Cr$200.000,00 por intermédio de nota promissória que vence em 30 de dezembro de 1976. CONDIÇÕES; As constantes do mesmo título, cuja via fica arquivado neste Cartório. O Escrevente Autorizado (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto) O Oficial (João de Deus Andrade)

R-2-93 Cachoeira Paulista, 20 de outubro de 1.976. PROMITENTE VENDEDOR: JOSÉ RODRIGUES FORTES e sua mulher da. HELENA GERALDO ROCHA FORTES, brasileiros, casados, ele do comercio e ela do lar, residentes no Rio de Janeiro, cic nº107383807 e 107 383 717. PROMITENTE COMPRADORES: VALPAR S/A, Vale do Paraíba Empreendimentos Florestais, com sede na Fazenda Rodeio - mo Distrito de São Francisco Xavier, município dComarca de São José dos Campos, CGC-MF nº - 42171223/0001 - adquire (na promessa de compra e venda) 536 alqueires entre os Kms 269 - 273 - 274 da antiga Estrada Rio São Paulo e aijda 18 alqueires, que perfazem o toral de - 554 alqueires. TITULO: Promessa de Compra e Venda. FORMA DO TITULO: Contrato digo Instrumento Particular de promessa de Compra e venda datado de 15 de março de 1976 assinado pelas partes e testemunhas, com as digo cuja uma via fica arquivada neste Cartorio. VALOR: - Cr$4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil cruzeiros). FORMA DE PAGAMENTO: Cr$1.200.000,00 no ato, sendo Cr$300.000,00 em moeda cprrente do país e Cr$900.000,00 por cheque do Banco - Bradesco S/A; Cr$1.000.000,00 no dia 15/setembro/76 Cr$1.000.000,00 no dia 15 de março de 1977 e Cr$1.000.000,00 no dia 15 de junho de 1.977. CONDIÇÕES: As constantes do mesmo titulo. (Benedi- O Escrevente Autorizado (João de to Estanislau Rodrigues Alves Neto) O Oficial Deus Andrade).-

MODELO COMERCIALIZAÇÃO PROIBIDA
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:52:50

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 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 7Ezbjo8b.

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

R-3-93 Cachoeira Paulista 08 de março de 1.978. TRANSMITENTE: ESPOLIO DE ALBERTO ISAAC LASRY, no ato representado no ato pelo inventariante Moyses Lasry, brasileiro, desquitado residente no Rio de Janeiro, cic nº164.100.097/04, devidamente autorizado Por Alvara Judicial, expedido pelo Juizo da 4ª Vara da Ordem das Sucessões do Rio de Janeiro, cujo Alvara fica arquivado no Cartorio do 1º Oficio da Comarca de Piraí. ADQUIRENTE: JOSÉ RODRIGUES FORTESbrasileiro, casado sob o regime de separação de bens com Helena Geraldo Rocha Fortes, pecuarista, residente no Rio de Janeiro- cic nº107383807/25 - adquire os 50% restantes do imovel retro matriculado e compromissado sob R--1-93. TITULO: Compra e venda. FORMA DO TITULO: Escritura publica lavrada aos 3 de março de 1.978 nas notas do Escrivão Bel. Ivan Vernon Gomes Torres do 1º Ofício da Comarca de Piraí-RJ. VALOR: Cr$1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil cruzeiros). Oficial Maior (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto) Oficial (João de Deus Andrade).-

R-4- Cachoeira Paulista, 17 de novembro de 1.980. TRANSMITENTE DOADOR: JOSÉ RODRIGUES FORTES e sua mulher da. HELENA GERALDO ROCHA FORTES, brasileiro, casados pelo regime de separação de bens, residentes no município de Piraí-RJ, cic nº107383807-25. DONATÁRIO: GENERAL SERGIO DA ROCHA LIMA FORTES, e sua mulher da. MARIA DO CARMO CAVALCANTE FORTES, brasileiros, ele militar e ela do lar, residentes no Rio de Janeiro, cic sob nº - - 001742039-34. TITULO:Doação com adiatamento de legitima. FORMA DO TITULO: Escritu digo Escritura publica de doação com adiantamento de legitima lavrada aos 30 de outubro de 1.980 nas notas do Escrivão Bel. Ivan Vernon Gomes Torres do Comarca de Piraí-RJ. VALOR :Cr$6.000.000,00(seis milhões de cruzeiros). CARACTERISTICAS DO IMÓVEL ORA DOADO: UMAAREA de terras. desmembrada do imóvel retro matriculado, com 288,90 alqueires, com as seguintes confrontações: imovel situada a margem esquerda da antiga estrada Rio-São Paulo, no sentido Silveiras-Areas, com a area de 288,90 alqueires de terras em pastos, capoeiras ralas e cacrabeaes, terreno esse bastante montanhoso,t endo como benfeitorias, tres casas para colonos, sendo uma de sapé um curral, em pésimo estado de consrevação, divisando e confrontando da segui nte maneira: inicia-se num ponto situado na aludida Estrada São Paulo-Rio, e vai margeando até o quilometro 271/272 segue divisor inter-municipal Silveiras&Areas até um cerca que sobe o espigão na direção do quilometro 273/274, da mencionada estrada, acompanhando e descendo até encontrar um corrego, medindo 1.060metros e descendo este corrego até encontrar o cruzamento de um outro, confronta com José Aureliano e subindo o espigão encontramos no alto um caminho com uma porteira, confrontando com Antonio Honorio, desse ponto, dezcendo espigão numa extensão de 340,0meteros até encontrar o corrego São Francisco, descendo o mesmo até encontrar a antiga estrada Queluz Areas, seguinte por este estrada até encontrar a divisa das terras que foram de Conceição Ribeiro Lemos, hoje doadores. e seguindo estas divisas numa distancia de 3.000,00m ts. vai encontrar o ponto da partida INCRA nº 639117001783. CONDIÇÕES: Que a doação ora feita o é sem qualquer clausula que que digo que a doação ora feita o é com adiantamento de legítima. Oficial Maior (Benedito Estanislau Rodrigues Alves N sto) Oficial (João de Deus Andrade).-

Av-5- Cachoeira Paulista, 10 de junho de 1.983. CERTIFICO e dou fe, que de conformidade com o Termo de Rescisão de promessa de venda e compra datado de 09 de junho de 1983, assina por José Rodrigues Fortes e sua mulher Helena Geraldo Rocha Fortes, com as firmas reconhecidas pelo 1º Cartório de Notas desta comarca e de outro lado Valpar S/A - Reflorestamento, nova denominação de Valpar Vale do Paraiba Empreendimentos Florestais S/A, cuja alteração da denominação social consta da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada aos 05.4.76 publicada no DO de 24.25 e 26 de abril de 1976, registrada na Jucesp sob nº 595.067=/=76 em 20.4.76, representada no ato por seu bastante procurador Dr. Fleury Legulo Diretor Superintendente, com a firma reconhecida pelo 1º Cartório de Notas desta Comarca,- pelo presente instrumento de rescisão, de mutuo e comum acordo as partes resolveram rescindir esse contrato particular, mediante a devolução singela das importância recebidas, dando as partes mútua e geral quitação para nada mais reclamarem direta ou indiretamente do negócio ora desfeito, retornando ao "statu quo ante". Tudo de conformidade com ditos documentos que ficam arquivados neste Cartório. Oficial (BENEDITO ESTANISLAU RODRIGUES ALVES NETO)

R-6- Cachoeira Paulista, 15 de junho de 1.983. TRANSMITENTE: JOSE RODRIGUES FORTES e sua mulher da. HELENA GERALDO ROCHA FORTES, ele do comercio e ela do lar, brasileiros, residentes em Pinheiral, município de Piraí-RJ, cic nº107.383.807-27 e 107.383:717-34. ADQUIRENTE: NELFA- Segurança, Administradora de Bens Imóveis S/C Ltda. pessoa juridica estabelecida em Cabriuva- deste Estado, Comarca de Itú, CGC-MF nº62.816.632/0001-85. representada no ato por seu sócio Nelson Humberto Faco brasileiro, casado, contador, residente em São Paulo-Capital, cic nº069.227.408*15- adquire a gleba de terras situada à margem digo de terras remanescente da Fazenda Estiva, anteriormente compromissada conf R-2, cujas divisas e características constam da planta que acompanha a Escritura e planta decorrenre de Divisão Judicial em Ação nesta Comarca, gleba de terras essa com a área de 536 alqueires, situado à margem direita da Rio São Paulo.FORMA DO TITULO: Escritura Pública lavrada aos 10.6.83 no 1º Ofício desta Comarca, de compra e venda Lº140 f.18 a 21vº.VALOR:Cr$11.000.000,00,sendo o valor tributavel de Cr$33.269.879,00.Oficial

continua livro 2-J, fls 220.

PARA SIMPLES CONSULTA
SEM VALOR COMERCIAL
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:52:50

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 7Ezbjo8b.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

220

LIVRO N.o 2 J

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA

MATRÍCULA N.o 93(noventa e tres) DATA 28 de dezembro de 1984

IMÓVEL: R-7- Cachoeira Paulista, 28 de dezembro de 1.984. TRANSMITENTE: NELFA SEGURANÇA, ADMINISTRADORA DE BENS IMOVEIS S/C LTDA., com sede em Cabreuva. comarca de Itú, inscrita no CGC sob nº62.816.632/0001-85. representada no ato, nos termos da Clausulla VIII da Quinta Alteração Contratual da firma em apreço, alteração essa elaborada em 15.8. 1979, por seu sócio Nelson Humberto Faco, brasileiro, casado, empresário, RG 3.049.359-SP e CIC 069.227.408/15, residente em São Paulo-Capital. ADQUIRENTE: RITA ROCHA GASPAR,brasileira, viu a, pecuarista, residente em Cruzeiro, RG nº não consta , Título de Eleitor nº11.014-42ºZE-Cruzeiro e cic nº 042.565.978-08. TITULO: Compra e venda com pacto adjeto de hipoteca. FORMA DO TITULO: Escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca lavrada aos 20 de dezembro de 1983, nas notas do Escrivão Paulo de Assis, do município de Cabreúva, da comarca de Itú. Livro 77 f1.49/. VALOR:Cr$165.000.000,00(cento e sessenta e cinco milhões de cruzeiros). Oficial (BENEDITO ESTANISLAU RODRIGUES ALVES NETO).-

R-8- Cachoeira Paulista, 28 de dezembro de 1.984. DEVEDOR: RITA ROCHA GASPAR, acima qualificada. CREDORA: NELFA SEGURANÇA, ADMINISTRADORA DE BENS IMÓVEIS S/C LTDA, na forma acima qualificada e representada. TITULO: Compra e venda com pacto adjeto de hipoteca.FORMA DO TITULO: Escritura pública lavrada aos 20 de dezembro de 1983, nas notas do Escrivão Paulo de Assis, do município de Cabreúva, dacomarca de Itú, livro 77 f.49 VALOR:Cr$ 165.000.000,00(cento e sessenta e cinco milhões de cruzeiros) FORMA DE PAGAMENTO: incluindo-se os acréscimos das ORTNs, duas parcelas de Cr$67.500.000,00(sessenta e sete milhões e quinhentos mil cruzeiros) com vencimento para 16.6.85 e 16.9.85 e mais uma parcela de Cr$ 30.000.000,00(rinta milhões de cruzeiros), com vencimento para 30.6.1984. CONDIÇÕES: As constantes do mesmo título cujauma via fica arquivada neste Cartório.Oficial (BENEDITO ESTANISLAU RODRIGUES ALVES NETO)

Av-9- Cachoeira Paulista, 28 de dezembro de 1.984. CERTIFICO e dou fé, que de conformidade com o Instrumento digo com o Recibo passado por Nelfa Segurança Administradora de Bens Imóveis S/C Ltda, acima qualificada, na forma estatuida em seu contrato social, pelo Sr. Nelson Humberto Faco, tambem acima qualificado, tendo recebido a totalidade da dívida que grava o imóvel ora transacionado, dá quitação de pagos e recebidos, autorizando e faço a presente averbação para constar que foi liquidada a hipoteca acima,ficando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Dou fé. Oficial (BENEDITO ESTANISLAU RODRIGUES AVELINO NETO).

R-10 Cachoeira Paulista, 28 de dezembro de 1.984. TRANSMITENTE: RITA ROCHA GASPAR, brasileira, viuva, pecuarista, residente em Cruzeiro, cic nº042.565.078-08 e Título de Eleitor nº 11.014-42ºZE-Cruzeiro. ADQUIRENTE: Dr. ELIAS NAUFEL NETO, brasileiro, casado, advogado, casado com Lucia Naufel, residente em São Paulo-Capital, cic nº 035.948.908-72.bem como do RG 1.043.430.SP. TITULO: Compra e venda. FORMA DO TITULO: Escritura pública lavrada aos 26 de dezembro de 1984 nas notas do Escrivão Paulo Roberto C. Scamilla do 1º Ofício da comarca de Cruzeiro, Livro de Notas nº119 fls.71/74., quetem por objeto o imóvel acima dquirido, e por esta escritura transmitido, devidamente descrito, com a área de 536 alqueires de terras. VALOR:Cr$200.000.000(duzentos milhões de cruzeiros) CONDIÇÕES:Não tem. Oficial (BENEDITO ESTANISLAU RODRIGUES ALVES NETO).-digo Não tem. ou melhor 536 alqueires de terras, cuja descrição consta da aludida escritura e é de conformidade com a escritura anterior, bem como com o compromisso que deu origem à essa área de terras, que assim se descreve:partindo da ponte sobre o Rio Itagaçaba, pela margem esquerda da antiga Estrada Rio São Paulo, no sentido Areias Silveiras segue numa extensão de 3.180m margeando referida estrada até encontrar o local conhecido ppr Setenta no antigo Quilometro 270 da mesma antiga Estrada Rio São Paulo, daí segue confrontando com Joaquim Batista de Oliveira, numa extensão de 1.230m até encontrar um córrego afluente do Rio Tamerão, descendo por este córrego numa extensão de 350,00m2 digo 350,00m, de flete à direita margeando outro córrego numa extensão de 800,00m nesses dois alinhamentos 350,00m e 800,00m com Arthur Braga, daí proximo de um gambaieiro grande deflete à direita numa extensão de 1.520,00m confrontando com Joaquim Batista de Oliveira, daí deflete para a direita em tres segmentos retos, o primeiro de 480,00m o segundo de 350m00m e o terceiro de 420,00m que vai de espigão a fora; daí descendo 130,00m vai até encontrar um córrego, tambem afluente do Rio Tamerão, subindo esse córrego numa extensão de 850,00m daí deflete à esquerda em quatro segmentos retos num total de 681,00m onde alcança o corrego do

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar | todos os Registros de Imóveis

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:52:50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7Ezbjo8b.

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.o 2

grotão, desse ponto sobe o corrego do grotão numa extensão de 930,00m continuando por - dois segmentos num total de 700,00m ficando esclarecido que, desde o final da confrontação com Joaquim Batista de Oliveira as terras passam a confrontar até o final da linha de 700,00m com José Carlos Ferraz e irmãos, em seguida numa extensõ de 970,00m confronta com Aarão Moreira de Andrade, em dois segmentos retos com um total de 500,00m divide com Mario de Almeida, a seguir em 380,00m de extensão divisa com Benedito Mariano; em tres - segmentos o primeiro de 320,00m e os dois ultimos dum total de 710,00m divide com Antonio Manoel, a seguir numa segmentos de 780,00m até a pedreiro e noutro de 962,00m até encontrar os campos da Boeaina, confronta com sucessores de Vicentino Mariano, nesse ponto deflete à esquerda num ângulo de 90º e numa extensão de 172,00m deflete à seguir, a esquerda e,e, em outro angulo de 90º segue numa digo segue uma reta de 1.050m até elcançar a nascente do Córrego Itagaçabinha; a seguir acompanha o corrego Itagaçabinha até alcançar o Rio Tameirão, daí descendo pelo Rio Tameirão vai até encontrar opponto em que as terras descritas começam a dividir com Lenoel Hespanhol digo com LeonelHEspanhol, deflete à seguir à esquerda e subindo por espigão vai dividindo com Leonel Hespanhol até encontrar o ponto emque começa a dividir com o Sitio do Morro Velho, de José Rodrigues Fortes, numa extensão de 960,00m ainda em linha pelo espigão vai em dois segmentos o primeiro de 310,00m e o segundp de 320,00m até encontrar o Rio Tameirão, sendo que nesses dois segmentos confrontam com o Sitio do Morro Velho,atravessando o Rio Tameião e subindo o espigão, num segmento de 130,00m, depois em linha curva, subindo o espigão em 730,00m conclui a confrontação com o Sitio do Morro Velho, alcançando o ponto onde começa a dividir com José Rodrigues - Fortes digo dividir com João Rodrigues; nessa confrontação com João Rodrigues apresenta - dois segmentos, num total de 510,00m onde alcança o ponto em que começa a divisa com Onofre Rodrigues, toda pelo espigão, numa extensão de 1.190,00m até encontrar o córrego do - Coelho, daí descendo esse córrego já dividindo com Luiz Rodrigues, vai encontrar o Rio Tameirão, onde acompanha as suas sinuosidades até um valo antigo de divisa,depois sobe por - essse valo de divisa indo alcançar o Rio Itagaçaba, daí descendo por esse Rio e acompanhando as suas sinuosidades chega a ponte do RioITagaçaba localizada na antiga Estrada Rio - São Paulo, ponte de perdida. VALOR:Cr$200.000.000 (duzentos milhões de cruzeiros). CONDIÇÕES Não tem. Oficial (BENEDITO ESTANISLAU RODRIGUES ALVES NETO)

R-11 Cachoeira Paulista, 09 de janeiro de 1986. TRANSMITENTE: DR ELIAS NAUFEL NETO, advogado e sua mulher LUCIA NAUFEL, do lar, brasileiros, residentes em São Paulo-Capital. RG nº 1043430 e 3.814022 e CIC 035.948908-72. ADQUIRENTE:A FIRMA AGROPECUÁRIA ESTIVA LIMITADA, com sede em São Paulo-Capital, inscrita no CGC-MF sob nº55116123/0001-84, devidamente repsentada no ato por sua sócia Sonia Regina de San Juan Monteiro, brasileira, solteira, advogada, residente em São Paulo-Capital, RG nº6.517.951 e CIC 02217268/58 - adquire o imóvel supra com a área total de 536 alqueires, devidamente descrito. TITULO: Compra e venda c/pacto comissório. FORMA DO TITULO:Escritura pública lavrada aos 10.12.85 nas notas do 13º Tabelionato de Notas de São Paulo Livro 2.562 f.246/252. VALOR:Cr$638.735.422 (seiscentos e trinta e oito milhões setecentos e trinta e cinco mil e quatrocentos e vinte e dois cruzeiros),sendo a parte pertencente a esta Comarca, calculada em Cr$617.982,270 (para efeito de cálculo). O Oficial (BENEDITO ESTANISLAU RODRIGUES ALVES NETO).

R-12 Cachoeira Paulista, 09 de janeiro de 1986. DEVEDOR: AGROPECUÁRIA ESTIVA LIMITADA,com sede em São Paulo -Capital, inscrita no CGC sob nº55116123/0001-84, devidamente representada no ato por sua sócia Sonia Regina de San Juan Monteiro, acima qualificada. CREDORES:E LIAS NAUFEL NETO e sua mulher LUCIA NAUFEL, tambem acima qualificados. TITULO: Compra e venda com pacto comissório. FORMA DO TITULO:Escritura pública lavrada aos 10.12.85 nas notas do Tabelião Antonio Fleury de Carmago do 13º Tabelionsto de Notas de São Paulo-Capital.Livro 2.562 fls.246/252. VALOR:Cr$ valor total da dívida Cr$375.000.000 (trezentos e setenta e cinco milhões de cruzeiros) sendo a parte pertencente à esta Comarca, calculada em Cr$ - 362.815.880 (para efeito de cálculo) FORMA DE PAGAMENTO: 05 de janeiro de 1986 data para pagamento desta importância, correspondente à 6.432,2249ORTNs. CONDIÇÕES: As constantes do - mes título cuja uma via fica arquivada neste Cartório. Oficial (BENEDITO ESTANISLAU RODRIGUES ALVES NETO).-

AV-13 Cachoeira Paulista, 22 de maio de 1.986.Certifico e dou fé, que conforme Nota promissória nº 01- com vencimento de 5 de janeiro de 1.986, que, tendo recebido a totalidade da dívida que gravava o imóvel transacionado, promissória essa que se achava vinculada a - escritura lavrada no livro 2.562;fls 246, do cartório Fleuri, e mediante a presentação da - referida nota promissória em cartório,faço a presente averbação para fazer constar que foi liquidada a dívida, ficando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Cachoeira Paulista, 22 de maio de 1.986. O Oficial maior (JOÃO DE DEUS ANDRADE JUNIOR).

R-14 Cachoeira Paulista, 03 de dezembro de 1986. TRANSMITENTE:AGROPECUÁRIA ESTIVA LTDA, com sede em São Paulo-Capital, CGC 55116123/0001-84, representada no ato por seu sócio, - Carlos Gonzalo Etchenique, norte-americano, brasileiro,solteiro,maior, portador de RG nº

continua no Livro 2-L fls. 81

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 11:52:50

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 7Ezbjo8b.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

81

LIVRO N.o 2 L

Estado Cz$ 324,30 Taxa Apos. Cz$ 2.457,90 TOTAL Cz$ 2.782,20

continuação da Matricula 93

MATRÍCULA N.o

DATA 03 de dezembro de 1986

IMÓVEL: 2.574.580, bem como do CPF nº053.600.808-68. ADQUIRENTE: CIA. DE ZORZI DE PAPÉIS pessoa jurídica de direito privado com sede em Pindamonhangaba-deste Estado, iscrita no CGC MF sob nº 47.693.270/0001-99, no ato representado por seus Diretores, Vide Presidente e Superintendente, Srs. Antonio Pulchinelli, brasileiro, casado, administrador de empresas portador do RG nº 3.048.041, bem como do CPF nº070566648/49 e ANTONIO CLAUDIO SALCE, brasileiro, separado legalmente, químico industrial, portador do RG nº 3.071.579, bemcomo do CPF nº 055722078-53, o primeiro residente em São Paulo-Capital e o segundo em Pindamonhangaba-SP. TITULO: Compra e venda. FORMA DO TITULO: Escritura pública lavrada aos 24 de Novembro de 1986, nas notas do Escrivão Percival Cesar Cornetti, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato do Distrito de Moreira Cesar. comarca de Pindamonhangaba-SP, Livro de Notas nº 16 fls.369/373. VALOR Cz$12.633.000,00Doze milhões seiscentos e trinta e tres mil cruzados). o valor total, já tendo sido pagos Cz$6.000.000,00 o restante representado por uma promissória com vedimento para o dia 19.1.87, no valor de Cz$6.633.000,00,sendo o valor total do imóvel, transmitido juntamente com outra parte que fica no município de Queluz. CONDIÇÕES: Não tem. O Oficial (BENEDITO ESTANISLAU RODRIGUES ALVES NETO)

Av-15 Cachoeira Paulista, 10 de fevereiro de 1.987. Certifico e dou fé, que de conformidade com o requerimento formulado, à vista da apresentação do memorial descritivo e planta, devidamente conferidas por mim Escrivão, foi feito o desmembramento de uma gleba, denominada Gleba 1, do imóvel de propriedade da Cia. de Zorzi de Papeis, restando como remanescente em nome da aludida Cia. De Zorzi de Papeis, a Gleba de terras que assim se descreve: inicia se no ponto digo inicia-se no ponto 25A, que fica no eixo da linha de transmissão da Eletropaulo, na divisa das terras de João Rodrigues. Daí segue rumo 83º10'NW e distancia 499,-30mts acompanhando o eixo de transmissão da Eletropaulo, até o pinto 25B. Daí deixa a linha de transmissão e segue rumo 64º02'SW e distância 1.299,15mts até o ponto 25C. Dai segue rumo 87º05'NW e distância de 1.060,00m até o ponto 86 (que fica na divisa das terras de José Carlos Ferras e Irmãos em um corrego que que digo que é afluente do Rio Tameirão. Do ponto 25A ao ponto 86 confronta com a Gleba 1(Fazenda Estiva), subindo esse corrego numa extensão de 850,00mts, daí deflete à esquerda em quatro segmentos, num total de 681,00mts, onde alcança o corrego do Grotão; desse ponto, sobe o corrego do grotão, numa extensão de 700,00m. ficando esclarecido que, desde o final da confrontação com Joaquim Batista de Oliveira, as terras passam a confrontar até o final da linha de 700,00mts com José Carlos Ferraz e Irmãos, sem seguida, numa extensão de 970,00m confronta com Arão Moreira de Andrade; em dois segmentos retos com um total de 500,00mts, divide com Mario de Almeida| à seguir, em 380,00 metros de extensão divisa com Benedito Mariano, em tres segmentos, o primeiro de 320,00mts e os dois ultimos de 710,00mts(o total) e divide com Antonio Mancel; a seguir, num segmento de 780,00mts até a pedreira e noutro de 962,00m até encontar com sucessores de Vicente Marieno, nesse ponto deflete a esquerda , num angulo de 90º e numa extensão de 172,00mts, deflete à seguir, a esquerda e, em outro angulo de 90º segue numa reta de 1.050,00m até alcançar a nascente do Corrego Itagaçabinha, a seguir acompanha o corrego Itagaçabainha, até alcançar o Rio Tameirão, daí descendo pelo Rio Tameirão, vai encontrar o ponto em que as teras descritas começam a dividir com Leonel Hespanhol, deflete à seguir à esquerda e subindo por espigão vai dividindo com Leonel Hespanhol, até encontrar o ponto em que começa a dividir com o Sitio do Morro Velho, de proprieade de José Rodrigues Fortes, numa extensão de 960,00mts, ainda em linha pelo espigão vai em dois segmentos, o primeiro de 410,00mts e o segundo de 320,00mts até encontrar o Rio Tameirão, sendo que nesses dois segmentos confronta com o Sitio do Morro Velho, enteriormente mencionado; atravessando o Rio Tameirão e subindo o espigão, num segmento de 130,00mts em linha curva, subindo o espigão em 730,00mts, conclui a confrontação com o Sitiodo Morro Velho, alcançando o ponto onde começa a dividir com João Rodrigues(ponto 25A inicial), fechando assim uma área de 696,12ha. Sendo que citada gleba desmembrada foi matriculada sob Matricula nº3663 do Livro 2L fls.119 deste Cartório. Tudo conforme documentos aqui arquivados. Oficial (BENEDITO ESTANISLAU RODRIGUES ALVES NETO).-

R-16 Cachoeira Paulista, 23 de novembro de 1.990. Nos termos do requerimento formulado por pessoa interessada, devidamente istruído com os documentos exigidos por Lei, tendo em vista a Assembléia Geral Extraordinária da Cia De Zorzi de Papéis, realizada aos 1º de dezembro de 1.988, cuja ata foi registrada na Jucesp e publicada no D.O. de 25-4-89, foi feita a cisão parcial da empresa acima e constituída nova sociedade sob o nome de AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO S/A. Assim, o imóvel acima matriculado é destacado do patrimonio de De Zorzi de Papéis e vertido a nova Sociedade, integralizando o capital social da mesma.Isto posto, fica o imóvel supra matriculado pertencendo a AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO S/A, inscrita no CGC 60185584-0001-49, com sede na cidade de Pindamonhangaba-SP, cujo valor Cr$450.592.120,13,digo Pindamonhangaba, cujo valor à epoca do imóvel acima transferido e

PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALOR JURÍDICO
Registro de Imóveis Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 10/11/2025 11:52:50

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 7Ezbjo8b.

fls. 36232

outro, da matricula 3663, foi estimado no total de Cr$450.592,13. Foi apresentada a Guia - Isenta de ITBI, devidamente autentidada pela Prefeitura Municipal de Silveiras desta comarca. O Oficial (BENEDITO ESTANISLAU R.A. NETO).

R-17 Cachoeira Paulista, 24 de janeiro de 1.991.DEVEDOR: CIA DE ZORZI DE PAPÉIS, sociedade comercial, com sede em Pindamonhangaba, CGC 47.693.270-0001-99, representada no ato pelo - seu vice-presidente financeiro Antonio Pulchinelli, brasileiro, casado, residente na capital RG3048041 e pelo diretor superintendente Antonio Claudio Salce, brasileiro ,divorciado,quimico, residente em Pindamonhangaba, RG 3,071.579,CREDOR: HERLITZ INTERNATIONAL TRADING AG,- empresa registrada de acordo com as lei da Alemanha, com sede em Muncher STR, representada por João Felipe dos Santos Gil Clemente,português, empresário, casado,residente em Carapicuiba, identidade RNE W125609-S.INTERVENIENTE GARANTIDORA: AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO S/A, com sede em Pindamonhangaba, CGC 60.185.584-0001-49, representada pelos diretores - Nelton De Zorzi, brasileiro, casado, administrador, residente na Fazenda Corucutuba, RG nº-10018823374-RS. TÍTULO: Confissão de divida com outorga de escritura de garantia hipotecária. FORMA DO TITULO: Confissão de divida com outorga de escritura de garantia hipotecária,datada de 10 de janeiro de 1.991, pelo escrivão Guilherme Alvares Rubião da comarca de Capital).- V.MCR:Cr$223.000.000,00(duzentos e vinte e tres milhões de cruzeiros). O Oficial Maior (JOÃO DE DEUS ANDRADE JUNIOR).

AV-18 Cachoeira Paulista, 12 de dezembro de 1.991. CERTIDÃO: Certifico e dou fé, que de - conformidade com o instrumento particular de liberação de hipoteca, datado de 10 de dezembro de 1.991, assinado pelas partes, ficando uma via arquivada neste cartório, tendo em vista acordo avençado entre"HERLITZ" e de DE ZORZI, pelo presente instrumento, declaram canceladas a hipoteca sob R-17, de 24 de janeiro de 1.991,ficando o imóvel livre e desembaraçado - de quaisquer ônus.O Oficial maiór (JOÃO DE DEUS ANDRADE JUNIOR).

R19 Cachoeira Paulista, 22 de janeiro de 1.997. Nos termos da Escritura publica de Aditamento, Re-Ratificação e Constituição de garantia e outras avenças, lavrada aos 26 de dezembro de 1.996 no 17 Tabelionato de Notas de São Paulo Capital, Livro 2898 fl. 89, onde figuram, de um lado o Banco Bradesco SA, com sede em Osasco SP, CGC n. 60746948 0001 12, designado BRADESCO, de outro lado como FORNECEDOR NOBRECEL SA CELULOSE E PAPEL, atual denominação de Cia De Zorzi de Papeis, com sede em Pindamonhangaba SP CGC n. 47693270 0001 99, representada no ato por seus procuradores, Laerte Pereira de Souza, brasileiro, separado, diretor de produção, CIC 040447628 72 e Jose Atilio Marangoni, brasileiro, separado judicialmente, administrador, CIC n. 505075758 49, residentes em Pindamonhangaba SP, nos termos da procuração lavrada no Serviço Registral e Notarial de Moreira Cesar SP, livro 007 fl. 119 e como GARANTIDOR, AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA, com sede em Pindamonhangaba SP, CGC n. 60185584 0001 49, representado no ato por Laerte Pereira de Souza e Jose Atilio Marangoni, acima qualificados, conforme procuração no Serviço Registral de Moreira Cesar, livro 007 fl. 119, pela presente o Bradesco, conforme contrato de abertura de crédito, firmado em 07.08.95 e aditado em 31.01.96, 01.03.96, 29.03.96 e 05.06.96, se comprometeu à abrir Credito ao fornecedor até o limite global de R$ 2.500.000,00, assim, dando como garantia imóvel em outra circunscrição imobiliária. Assim retificam e aditam citada escritura para constar que, a Cia De Zorzi de Papeis teve alterada sua razão social para Nobrecel SA Celulose e Papel; o valor concedido fica majorado de R$ 1.500.000,00 para R$ 2.500.000,00 e a garantidora AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA dá ao BRADESCO, em primeiro e especial e hipoteca, sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente Matricula, bem como outro, tambem de propriedade da garantidora, havido conforme matricula 3663.Tudo conforme escritura, cuja uma via fica arquivada neste Cartório. Oficial
(Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto).

Av20 Cachoeira Paulista, 27 de agosto de 1.998. Certifico e dou fé, que de conformidade com o a escritura publica de aditamento, retificação e ratificação e outras avenças lavrada nas notas do Tabelião Armando Clápis do 17. Tabelionato de Notas de São Paulo Capital, em 29 de julho de 1.998, onde figuram, como garantidora Agrosan Agricultura e Reflorestamento Ltda, com sede em Pindamonhangaba Sp, CGC 60185584 0001 49, representado por seus procuradores Jose Atilio Marangoni e Laerte Pereira de Souza, já qualificados, como fornecedor Nobrecel SA Celulose Papel, atual denominação de De Zorzi de Papeis, representado no ato por seus diretores Nilson Moraes Palmanhani, brasileiro, casado, industrial CIC 417824298 91, residente em Pindamonhangaba SP e Jose Atilio Marangoni, já qualificado e de outro lado o Banco Bradesco SA, acima qualificado pela presente, aditam a hipoteca acima registrada, bem como na hipoteca registrada sob R5 Mat 3663, que: fica prorrogado por mais cento e oitenta dias, a contar de 30.06.98 prazo do contrato ora aditado; fica reduzido o valor do limite concedido de R$ 2.500.000,00 para R4 2.000.000 e ficam mantidas e assim integralmente ratificadas a fiança prestada pelo fornecedor, bem como a hipoteca constituída e Ratificam todos os demais termos e condições, inclusive garantia estabelecidas na hipoteca acima registrada. Tudo conforme dita escritura. Oficial (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto)

CONTINUA LIVRO 2 FL. 34

PROIBIDO COMERCIALIZAR
VENDA PROIBIDA
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 11:52:50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7Ezbjo8b.

fls. 36233

MATRÍCULA N.o ..... 93 (continuação) DATA ..... 05 janeiro 1999 .....

IMÓVEL:

Av21 Cachoeira Paulista. 05 de janeiro de 1.999. Certifico e dou fé, que de conformidade com a escritura publica de aditamento, re-ratificação e outras avenças lavrada aos 28 de dezembro de 1998 nas notas do 17 Tabelião de Notas de São Paulo Capital, Armando Clápis, livro 3014 fl. 167/171, onde compareceram, como fornecedor Nobrecel SA Celulose e Papel, atual denominação de Cia De Zorzi de Papéis, com sede no Distrito de Moreira Cesar, município de Pindamonhangaba, CGC 47693270 0001 99, representada no ato por seus procuradores Jose Atilio Marangoni e Laerte Pereira de Souza, brasileiros, separados judicialmente, CIC 505075758 49 e 040447628 72, e como Garantidora, Agrosan Agricultura e Reflorestamento Ltda, com sede no Distrito de Moreira Cesar, CGC 60185584 0001 49, tambem representada no ato por seus procuradores Jose Atilio Marangoni e Laerte Pereira de Souza e de outro lado o Banco Bradesco SA, com sede em Osasco SP, CGC 60746948 0001 12, representado no ato por seus Diretores Antonio Bornia, brasileiro, viúvo e Christoph Heinrich Von Beckerdorff, alemão, casado, CIC 003052609 44 e 005817693 00, residentes em Osasco SP, pelo presente, e na melhor forma de direito, vem aditar a presente aditar e re-ratificar as escrituras registrada e averbada na presente matricula para constar que: a) vem prorrogar, como de fato prorrogado fica, por mais 180 (cento e oitenta) dias a partir de 27/12/98 o prazo do contrato ora aditado; b) ratificar o valor do limite concedido de N$ 2.000.000,00; Ficam mantidas e assim integralmente ratificadas, a fiança prestada pelo fornecedor, bem como as hipotecas constituídas nas escrituras registradas e averbadas sob R19 e Av20, na presente Matrícula, que ficam assim prorrogadas, até integral liquidação de todas as obrigações do fornecedor, decorrentes do contrato ora prorrogado. As partes ratificam ainda, todos os termos, clausulas e ítens e demais condições das citadas escrituras. Tudo conforme documento arquivado nesta Serventia. Oficial
(Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto)
Escr. 2,60 Est. 0,70 Cart. 0,52

Av 22 Cachoeira Paulista, 23 de junho de 1.999. Certifico e dou fé, que de conformidade com a Escritura publica de aditamento, re-ratificação e outras avenças lavrada aos 15.06.99 nas notas do Tabelião Armando Clápis do 17. Tabelionato de Notas de São Paulo Capital, onde figuram como fornecedor Nobrecel SA Celulose e Papel, com sede em Pindamonhangaba SP e como Garantidora Agrosan Agricultura e Reflorestamento Ltda, tambem com sede em Pindamonhangaba SP, representados no ato por seus procuradores Jose Atilio Marongoni e Laerte Pereira de Souza, brasileiros, separados judicialmente, CIC 505075758 49 e 040447628 72, residente em Pindamonhangaba, conforme procuração lavrada no Tabelião de Notas do Distrito de Moreira Cesar livro 32 fl. 39 em 28.12.98 e de outro lado o Banco Bradesco SA, com sede em Osasco SP, pela presente, vem aditar e retificar a hipoteca dada em garantia ao Banco Bradesco, para que fique constando que fica prorrogado por mais cento e oitenta dias, à partir de 23.06.99 o prazo do contrato acima referido, ficando mantidas e integralmente ratificadas, a fiança prestada elo fornecedor bem como as hipotecas constituídas nas escritura ora aditadas, que ficam assim prorrogadas até integral liquidação de todas as obrigações do fornecedor, decorrentes do contrato ora prorrogado. Oficial
(Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto).
Escr. 2,63 Est. 0,71 Cart. 0,52

Av23 Cachoeira Paulista, 24 de dezembro de 1.999. Certifico e dou fé, que de conformidade com a escritura pública de aditamento, re-ratificação e outras avenças lavrada aos 17.12.99 nas notas do Tabelião Armando Clápis do 17. Tabelionato de Notas de São Paulo-Capital, onde figuram, de um lado Nobrecel SA Celulose e Papel, anteriormente denominada Cia De Zorzi de Papeis, com sede no Distrito de Moreira Cesar, CGC 47693270 0001 99, representada no ato por seus bastante procuradores, Jose Atilio Marangoni e Laerte Pereira de Souza, acima qualificados, denominado Fornecedor e Agrosan Agricultora e Reflorestamento Ltda, com, sede no distrito de Moreira Cesar, CGC 60185584 0001 49, também representada no ato por seus procuradores Jose Atilio Marangoni Laerte Pereira de Souza e de outro lado como Garantidora o Banco Bradesco SA, com sede em Osasco SP, CGC 60746948 0001 12, representado no ato por seus diretores Sergio Socha e Antonio Fernando Burani, brasileiros, casados, bancários, RG 1/R20885580 e 5168601-6 SP, residentes em Osasco, pela presente vem aditar e re-ratificar a hipoteca dada em garantia ao Banco Bradesco SA, para que fique constando que fica prorrogado o prazo, por mais 1870 dias, a contar de 20.12.1999, ratificar e manter pelo prazo referido o valor do limite concedido de R$ 2.000.000,00 e mantidas e ratificadas a fiança prestada pelo fornecedor, bem como as hipotecas constituídas, registradas nesta Serventia, que ficam assim prorrogadas até a integral liquidação de todas as obrigações do fornecedor, decorrentes do contrato ora prorrogado. Oficial (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto).
Escr. 2,63 Est 0,71 Cart 0,52

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 11:52:50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7Ezbjo8b.

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.o 2

Av24 Cachoeira Paulista 17 de março de 2.000. Certifico e dou fé, que de conformidade com o Mandado de Cancelamento de Matricula de Registro de Imóvel, datado de 23 de fevereiro de 2.000, extraido pela Escrivã Diretora Maria Cristina da Silva Anselmo, do Oficio Judicial desta comarca e assinado pelo MM Juiz de Direito desta comarca, Dr Helio Narvaez, expedido nos autos n. 468/86 da Ação Ordinária de Cancelamento de Registro de Imóvel requerida pelo espolio de Alzemiro dos Reis Marrano. Manda e faco a presente averbação para constar que, de conformidade com a r. sentença, fica cancelada nesta matricula, a area de terras devidamente descrita no R-4 da presente matricula n. 93 que tem por objeto a doação a Sergio da Rocha Lima Fortes, por Jose Rodrigues Fortes e sua mulher. Dou fé. Certifico mais, que ainda de conformidade com o Mandado acima, fica tambem cancelado o aludido R-4 da presente matricula, da doação feita por Jose Rodrigues Fortes e sua mulher Helena Geraldo Ropcha Fortes, para Sergio da Rocha Lima Fortes. Tudo conforme aludido Mandado de Cancelamento. Dou fé. Certifico mais, que aludido cancelamento atinge apenas a area de terras doada ao referido Sergio da Rocha Lima Fortes. Oficial (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto)
Escr 6,10 Est 1,96 Cart 1,21

Av25 Cachoeira Paulista, 01 de abril de 2.003. Certifico e dou fe, que de conformidade com a quitação expedida pelo Banco Bradesco SA Agencia de Campinas, datado de 28.06.2002, assinado por Thereza Silva Luca F Ferreira, com a firma devidamente reconhecida pelo 7 Tabelionato de Notas de Campinas SP. em vista da liquidação da hipoteca retro registrada sob R17 A 21, 22 e 23, bem ainda registrada na Matricula 3663, fica a hipoteca cancelada para todos os fins, ficando o imóvel livre e desembaraçado daquele onus. Oficial (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto)
Escr. 731,57 Est 207,92 Cart 154,01 RCivil 38,50 TJ 38,50

R26 Cachoeira Paulista, 08 de abril de 2.005. EMITENTE: NOBRECEL SA CELULOSE E PAPEL, CNPJ n. 47693270 0001 99. AVALISTAS: NELTON DE ZORZI CPF 175352200 53. INTERVENIENTE GARANTIDOR: AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA CNPJ 60185584 0001 49, representada por Nelton De Zorzi e Jose Atilio Marangoni C IC 505075758 49. CREDOR: BANCO DO ESTADO DE SAO PAULO - BANESPA, por sua agencia de Sao Paulo. TITULO Cedula de Credito Industrial. FORMA DO TITULO: Cedula de credito industrial datada de 30 de março de 2.005, em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrencia, com relaçao ao imovel constante desta matricula e mais outros quatro de propriedade da interveniente garantidora. VALOR: R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) VENCIMENTO: 15.02.2003. JUROS; 5% ao ano acima de TJLP. PRAZOS de carencia: trinta e seis meses, de amortizaçao 60 meses total 96 meses. Termino da carencia 15.02.2008. 1. parcela de amortizaçao 15.05.2008 e ultima parcela 15.02.2013. CONDIÇOES: As constantes do mesmo titulo cuja uma via fica arquivada nesta Serventia. Oficial Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto)
custas proporcionais ao registro desta hipoteca (constam mais outros quatro imoveis)
Escr 1.431,34 Est 406,80 Cart 301,34 RCivil 75,33 TJ 75,33

Av ex oficio Cachoeira Paulista, 15 de abril de 2.005. Certifico e dou fe, que a vista do erro evidente, faço a presente retificaçao, para constar que, o vencimento correto da cedula acima registrada sob R26 é dia 15.02.2013 (quinze de fevereiro do ano de dois mil e treze) e nao como constou, ratificados os demais termos do citado registro. Oficial (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto)

Av27 Cachoeira Paulista, 24 de setembro de 2013. Certifico e dou fe, que informaçao da CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE, fica indisponivel o imovel constante desta matricula, conforme Protocolo 201309 2312 00164448-IA-540 de 23.09.2013 Proc 7852012. Oficial (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto)

Av28 Mat 93 Cachoeira Paulista, 04 de outubro de 2.013. Certifico e dou fe, que de conformidade com Oficio expedido nos Autos de Falencia autos n. 0000764-92.2012.8.26.0445 N. de Ordem 785/2012, do Juizo de Direito da 3. Vara Civel da Comarca de Findamonhangaba SP, figurando como Requerente a MASSA FALIDA NOBRECEL SA CELULOSE E PAPEL, e tendo sido decretado a falencia de NOBRECEL SA CELULOSE E PAPEL, AGROSAN AGRICULTURA E REFLORESTAMENTO LTDA, PLURIPART PARTICIPAÇOES, PLANEJAMENTO E PESQUISA LTDA e DOBREVE ADMINISTRAÇ!O E PARTICIPAÇOES LTDA, faço a presente averbaçao para constar que foi determinado a arrecadaçao e lacraçao da Fazenda Estiva, constante das matriculas 3663 e 93, que conforme sentença prolatada noa autos acima, foi determinado a proibiçao de qualquer ato de disposiçao ou oneraçao de bens da massa falida, sem autorizaçao judicial. Oficial (Benedito E. Rodrigues Aves Neto).

continua livro 2Il fl. 267

PARA MEIOS DE 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 11:52:50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7Ezbjo8b.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 ..... I-1

267

MATRÍCULA N.º ....93 continuacao)

DATA 04 outubro 2.016

IMÓVEL:

Av29 Cachoeira Paulista, 04 de outubro de 2.016. Certifico e dou fe, que de conformidade com a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, foi determinado a INDISPONIBILIDADE DOS BENS DE NOBRECEL CELULOSE E PAPEL SA CNPJ 47693270 0001 99, nos autos n.-201608.2609.00179456-IA-659 em tramite perante a Vara do Trabalho de ~~Cruzeiro. Oficial~~ (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto)

Av ex oficio Cachoeira Paulista, 18 de março de 2.025. Certifico e dou fé, que de conformidade com a Central Nacional de Indisponibilidade CNIB Protocolos 20160829100001800082 IA 430, 202202.1417.002011218-IA 260, 2020503.1813.03871762 IA 950, expedido nos autos n. 01411097200851500040, 01430018200851500040 e 01430081820085150040, faço a presente averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens da proprietária desse imóvel NOBRECEL S.A. CELULOSE E PAPEL CNPJ 47693270 001 99 e outros Oficial (Benedito Estanislau Rodrigues Alves Neto)

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 11:52:50

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 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7Ezbjo8b.

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3552007-8A2104F8885E4DB2BE6091AC56A0856B	Data da Inscrição: 26/06/2015	Data da Última Retificação: 15/04/2019

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 1140,16 ha		Módulos Fiscais: 32,40
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 22°41'07,86" S	Longitude: 44°46'36,97" O
Município: Silveiras		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	410,31
Área Rural Consolidada	0,00
Área de Servidão Administrativa	6,08

Demonstrativo gerado em: 18/11/25 08:02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7Ezbjo8b.

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3552007-8A2104F8885E4DB2BE6091AC56A0856B	Data da Inscrição: 26/06/2015	Data da Última Retificação: 15/04/2019

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	0,00
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

fls. 36238

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7Ezbjo8b.

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3552007-8A2104F8885E4DB2BE6091AC56A0856B	Data da Inscrição: 26/06/2015	Data da Última Retificação: 15/04/2019

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	-226,64
Área de Reserva Legal a recompor	0,00
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,00
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

Informações Adicionais

Sobreposições:

Tema	Fase	Descrição	Processamento	Área de Sobreposição (ha)	Percentual de Sobreposição (%)
Unidade de Conservação	-	Área de Proteção Ambiental-ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL SILVEIRAS	15/04/2019	971,04	85,17
Unidade de Conservação	-	Área de Proteção Ambiental-ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL BACIA DO PARAÍBA DO SUL	15/04/2019	36,65	3,21

Demonstrativo gerado em: 18/11/25 08:02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/03/2026 às 12:29 , sob o numero WPBA26700147140
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007649-92.2012.8.26.0445 e código 7Ezbjo8b.

LEI ESTADUAL Nº 4.100, DE 20 DE JUNHO DE 1984 - SÃO PAULO

Declara área de proteção ambiental a região urbana do Município de Silveiras.

Faço saber que a Assembléia Legislativa decreta e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - Fica declarada área de proteção ambiental a região urbana e rural do Município de Silveiras, respeitada a legislação municipal.

Art. 2º - A implantação da área de proteção ambiental será coordenada pelo Conselho Estadual do Meio Ambiente, em colaboração com os órgãos e entidades da administração estadual centralizada ligados à preservação ambiental, com o Executivo e o Legislativo do Município e com a comunidade local.

Art. 3º - Na implantação da área de proteção ambiental serão aplicadas as medidas previstas na legislação e poderão ser celebrados convênios visando evitar ou impedir o exercício de atividades causadoras de degradação da qualidade ambiental.
Parágrafo único - Tais medidas procurarão impedir, especialmente:
I - a implantação de atividades potencialmente poluidoras, capazes de afetar os mananciais de águas, o solo e o ar;
II - a realização de obras de terraplanagem e a abertura de canais que importem em sensível alteração das condições ecológicas locais, principalmente na zona de vida silvestre;
III - o exercício de atividades capazes de provocar acelerada erosão das terras ou acentuado assoreamento nas coleções hídricas; e
IV - o exercício de atividades que ameacem extinguir as espécies raras da flora e da fauna locais.

Art. 4º - Fica estabelecida uma zona de vida silvestre abrangendo todos os remanescentes da flora original existente nesta área de proteção ambiental e as áreas definidas como de preservação permanente pelo Código Florestal.

Art. 5º - Na zona de vida silvestre não será permitida nenhuma atividade degradadora ou potencialmente causadora de degradação ambiental, inclusive o porte de armas de fogo, e de artefatos ou de instrumentos de destruição da natureza.

Art. 6º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Bandeirantes, 20 de junho de 1984.

Franco Montoro
Governador do Estado

FONTE D.O.E **DATA PUB. 21/06/84**
SEÇÃO **VOLUME 94**
PÁGINA **NÚMERO 117**