



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

fls. 578

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE SÃO PEDRO - S.P

PROCESSO: 0000567-98.2018.8.26.0584

EMERSON SCAGNOLATO, Perito Judicial em Engenharia Civil, Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, Danos e Patologias na Construção Civil, devidamente nomeado nos autos em epígrafe, após a realização de seu labor, vem, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o **Laudo Pericial Avaliatório – Valor de Mercado para Venda.**

Nestes Termos,

Pede e Espera Deferimento.

Americana/SP, 07 de agosto de 2026.

EMERSON SCAGNOLATO

*Perito Judicial em Engenharia Civil e Avaliação Imobiliária
Perito Judicial em Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais;
Perito Judicial em Danos e Patologias na Construção Civil;
Perito Judicial em Renovatório e Revisão de Aluguel;
Perito Judicial em Consumo de Água e Energia Elétrica;
Perito Judicial em Desapropriação, Usucapião e Demarcação.
Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com*

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 - E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A)
DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO PEDRO –
S.P**

PROCESSO: **0000567-98.2018.8.26.0584**

EXEQTE: **VIRGILIO NELSON DA SILVA
CARVALHO**

EXECTDO: **LUCIANA ZANIBONI
MERLOTO E OUTRO**

**LAUDO PERICIAL
AVALIATÓRIO VALOR
DE MERCADO PARA
VENDA**



Emerson Scagnolato, Técnico de Edificações, **CFT-SP 099620-5837**; Corretor de Imóveis, **Creci-SP: 121.615-F**; Avaliador Imobiliário, **CNAI: 35.065**, devidamente cadastrado no Cadastro de Auxiliares da Justiça do TJSP – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o **código: 47.181**, nomeado Perito Judicial em Avaliação de Imóvel Rural, nos autos epígrafe, em Ação de Cumprimento de Sentença - Pagamento, na qual Virgilio Nelson da Silva Carvalho move contra Luciana Zaniboni Merloto e Outro, após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o Laudo de Avaliação pelo **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**.

OBJETIVO E FINALIDADE DESTE TRABALHO

2

O objetivo do trabalho é a apuração do valor de mercado para VENDA do Imóvel Rural – denominado “Sítio Trinta e Cinco” localizado no bairro de mesmo nome, no Município de Riodas Pedras – S.P.

Imóvel registrado sob a Matrícula 5.646 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba – S.P. (conforme matrícula em anexo).

Imóvel cadastrado no **INCRA** (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), em maior área sob n.º 630071-000973-8, com denominação de Sítio Trinta e Cinco – Indicação para localização do imóvel: Estrada do Matão Km 8 mais 2 a dir – mod. Rurais 7,61 – mod fiscal 10 ha -n.º de mod. Fiscais 6,77 – F. Min. parc. 2,0 ha – área total 67,7 ha – área registrada 67,7 ha, n.º do imóvel Receita Federal 0789499-6, conforme CCIR 1996/1997, ITR de 1998 e Darf de 1998 e certidão da Secretaria da Receita Federal de 13/04/1999.



Conforme consulta pública ao **INCRA**, abaixo:

CÓDIGO DO IMÓVEL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL	CÓDIGO MUNICÍPIO	MUNICÍPIO	UF	ÁREA TOTAL	TITULAR	NATUREZA JURÍDICA	CONDIÇÃO DA PESSOA	PERCENTUAL	PAIS
6,30071E+12	SÍTIO TRINTA E CINCO	3544004	RIO DAS PEDRAS	SP	29,645	ALAN *****		Proprietário Ou Possseiro Comum	40	BRASIL
6,30071E+12	SÍTIO TRINTA E CINCO	3544004	RIO DAS PEDRAS	SP	29,645	FRANCISCO *****		Proprietário Ou Possseiro Comum	10	BRASIL
6,30071E+12	SÍTIO TRINTA E CINCO	3544004	RIO DAS PEDRAS	SP	29,645	DAVID *****		Proprietário Ou Possseiro Comum	10	BRASIL
6,30071E+12	SÍTIO TRINTA E CINCO	3544004	RIO DAS PEDRAS	SP	29,645	HELEN *****		Proprietário Ou Possseiro Comum	40	BRASIL

<https://snrcr.serpro.gov.br/snrcr-web/consultaPublica.jsf;jsessionid=hDadQtIq+F1ro4oEt6fc2bhe.snrcr-web?windowId=6ea>

Para isto, foi adotada a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e 14.653-3 (Avaliação de Imóveis Rurais) para a verificação do valor **VENDA**, seguindo a metodologia que melhor se aplica a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se: **a)** adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimado; **b)** indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

3

Metodologia Adotada

Foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** (para apuração do valor do imóvel), que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com NBR 14.653-1.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Rio das Pedras é um município localizado na região metropolitana de Piracicaba, no interior do Estado de São Paulo, com economia baseada na agroindústria, comércio, prestação de serviços e pequenas indústrias. O município possui posição estratégica, com fácil acesso às rodovias que ligam importantes centros urbanos da região, favorecendo o desenvolvimento econômico e a mobilidade.



A cidade apresenta predominância de ocupação urbana residencial, contando com infraestrutura básica de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de esgoto, pavimentação e serviços públicos essenciais. O setor agrícola, especialmente o cultivo de cana-de-açúcar, mantém relevante participação na economia local, coexistindo com atividades comerciais e industriais em expansão.

Rio das Pedras oferece equipamentos públicos nas áreas de educação, saúde, esporte e lazer, além de integrar uma região de forte influência econômica, tendo como polos próximos os municípios de Piracicaba, Limeira e Americana. O município apresenta crescimento urbano gradual e mercado imobiliário predominantemente voltado para imóveis residenciais e comerciais de pequeno e médio porte.

Observações:

Imóvel: Imóvel cadastrado no **INCRA** (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), em maior área sob n.º 630071-000973-8, com denominação de Sítio Trinta e Cinco – Indicação para localização do imóvel: Estrada do Matão Km 8 mais 2 a dir – mod. Rurais 7,61 – mod fiscal 10 ha -n.º de mod. Fiscais 6,77 – F. Min. parc. 2,0 ha – área total 67,7 ha – área registrada 67,7 ha, n.º do imóvel Receita Federal 0789499-6, conforme CCIR 1996/1997, ITR de 1998 e Darf de 1998 e certidão da Secretaria da Receita Federal de 13/04/1999.

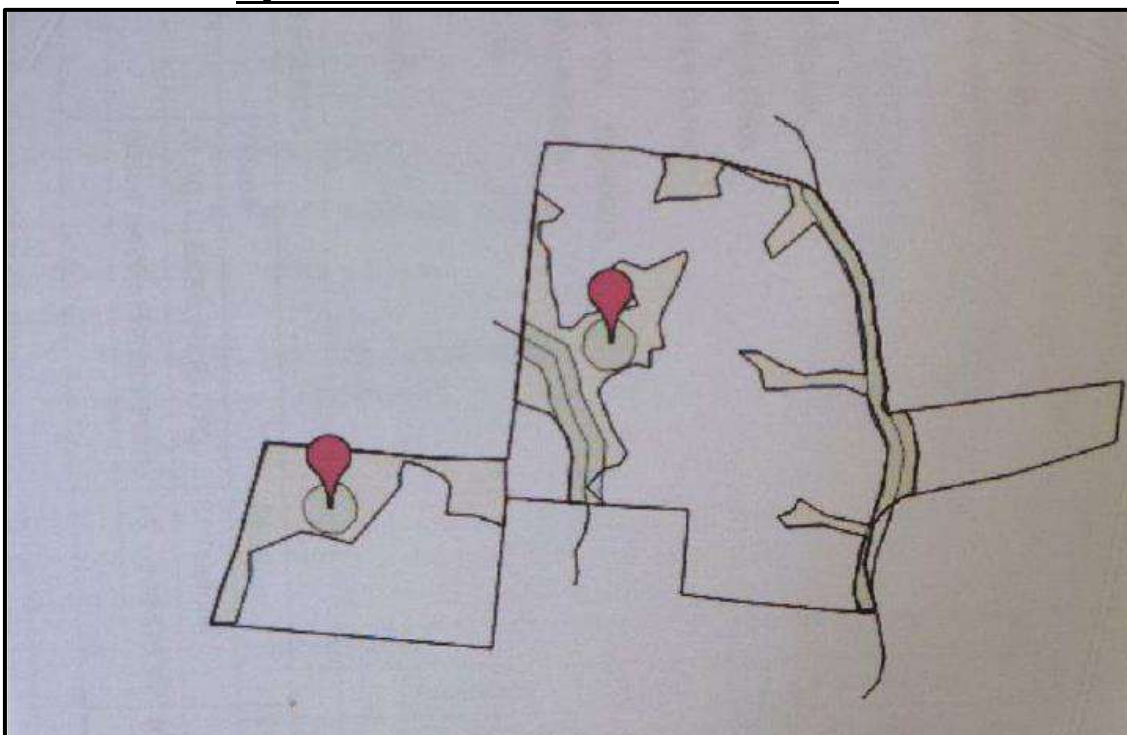
Acesso: 10 km do centro de Rio das Pedras – S.P. e aproximadamente 11 km do centro de Saltinho – S.P. – pela rodovia Cornélio Pires (SP-127), altura do KM 52 (sentido sul) que permite fazer a rotatória e atravessar a pista para ter acesso a estrada de terra, em boas condições de trafegabilidade, percorrendo aproximadamente 5 km na direção oeste, até chegar no imóvel; a propriedade possui área de cultivo de cana-de-açúcar.



- **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**



- **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO –
apresentado no CCIR - INCRA**





CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando “Terras Rurais – Sítio Trinta e Cinco – Bairro Trinta e Cinco – Rio das Pedras – S.P”., é caracterizado conforme descrição da **Matrícula n.º 5.646** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, conforme abaixo:

Sítio denominado “Trinta e Cinco”, localizado no bairro do mesmo nome, em Rio das Pedras, que assim se descreve: uma área de 47,60-24 ha. (quarenta e sete hectares, sessenta áres e vinte e quatro centiáres), confrontando com terras de Paulo Fiori, da Fazenda Ouro Preto, de Pedro Habechian, de Irmãos Bianchin, de Pedro, digo, Bianchin, estrada de Rio das Pedras e com a Fazenda Monte Carmelo e Fazenda Malaia.

DA VISTORIA TÉCNICA

Na data de 23/04/2026, às 10:00 horas, foi realizada a vistoria técnica ao imóvel avaliando; na ocasião o Sr. Demetrio Vitor Merloto, nos aguardava para acompanhar a vistoria técnica.

Nos dirigimos ao imóvel avaliando, acessando a Avenida Prefeito Nicolau Marino (sentido Escola Técnica Estadual Doutor José Coury), acesso pavimentado, após escola permanecemos em estrada de terra até o imóvel avaliando. A distância do centro da cidade ao imóvel avaliando gira em torno de 8 a 10 km.

No imóvel avaliando verificou-se tratar-se apenas de terras para cultura (cana de açúcar), estando inclusive plantada tal cultura, a plantação está em estágio de cana soca (rebortas), contudo a plantação esta sob contrato de arrendamento das terras (contrato em anexo), sendo todo o ativo biológico de propriedade do arrendatário.

DOSSIÊ FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1



Foto 2

DOSSIÊ FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO



Foto 3



Foto 4

DOSSIÊ FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO



Foto 5



Foto 6

DOSSIÊ FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO



Foto 7



Foto 8

DOSSIÊ FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO



Foto 9



Foto 10

DOSSIÊ FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO



Foto 11



Foto 12

DOSSIÊ FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO



Foto 13



Foto 14

DOSSIÊ FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIANDO



Foto 15



Foto 16



DESENVOLVIMENTO DOS TRABALHOS

Diante do acima exposto, passamos agora, ao desenvolvimento dos trabalhos/cálculos para valoração do imóvel, que será desenvolvido pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**.

AMOSTRAS DE IMÓVEIS SIMILARES **(PARADIGMAS)**

• **AMOSTRA 1**

Telefone visto

Chácara / sítio à venda no São Cristóvão II, Rio das Pedras

Endereço indisponível
São Cristóvão II, Rio das Pedras/SP

R\$ 10.000.000

Contatar

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-sp-rio-das-pedras-sao-cristovao-ii-RS10000000/id-37765970/>

Propriedade singular com 125,66 hectares, localizada a apenas 3 km de Rio das Pedras e a 10 km de Piracicaba. Situada ao lado da Rodovia do Açúcar (SP-308).

Valor: R\$ 10.000.000,00

Anunciante: Imobi Com

Tel.: (19) 3415-5983 / 3415-5981 / 3415-5982

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 – E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



• **AMOSTRA 2**

<https://miguelimoveis.com.br/imovel/34380/area-pau-d%E2%80%99alinho-piracicaba/>

Área para venda no bairro Pau D'Alinho, Piracicaba – S.P.
Ref.: 34380 - Imóvel com 72.713,79m² de área total.

Valor: R\$ 900.000,00

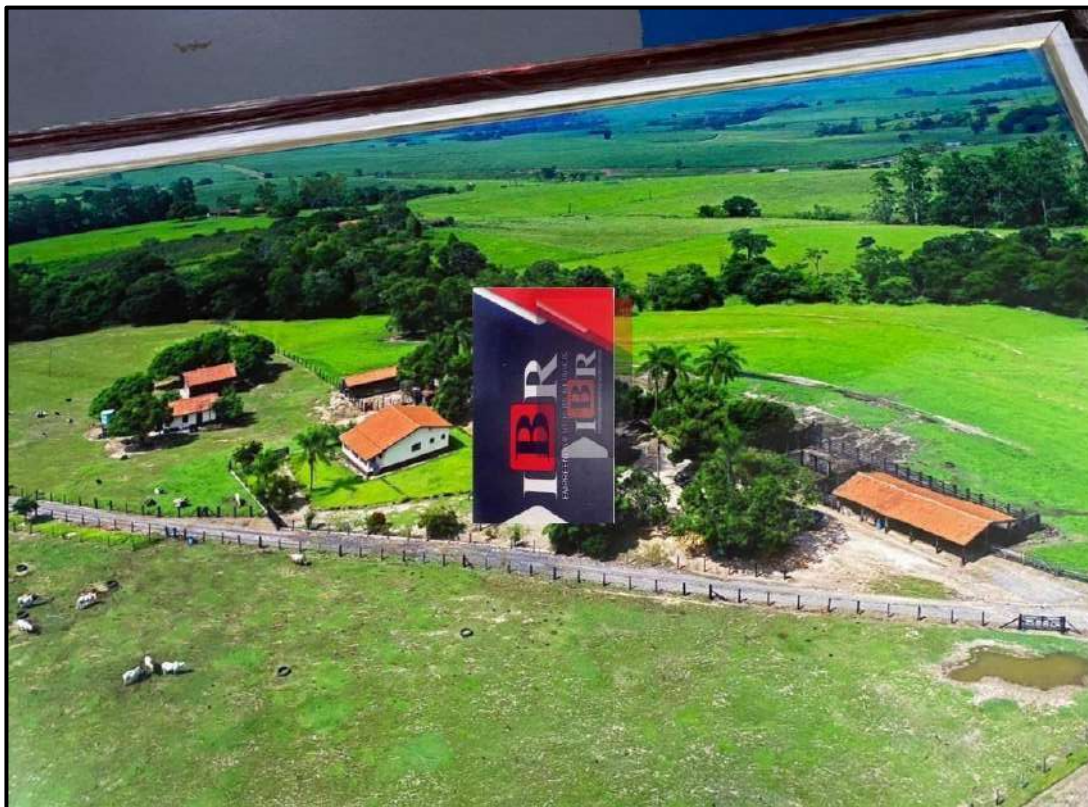
Anunciante: Miguel Imóveis

Tel.: (19) 3447-3699

16



• **AMOSTRA 3**



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-em-mombuca-sp-3035858472.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=2&n_search_id=2d938029-f800-4532-972a-6046034edbae

Sítio montado na região de Mombuca, muito bem localizado entre os municípios de Capivari e Rio das Pedras, contendo exatamente 10 alqueires em pasto todo cercado topografia totalmente plana, solo de cultura e bom de água com correio no sítio, Documentação completa inclusive com Georeferenciamento averbado.

Valor: R\$ 3.000.000,00
Anunciante: Idamar Batista
Tel.: (17) 9.9100-5773

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 – E-mail: scagnolato.peritojudicial@gmail.com



• **AMOSTRA 4**



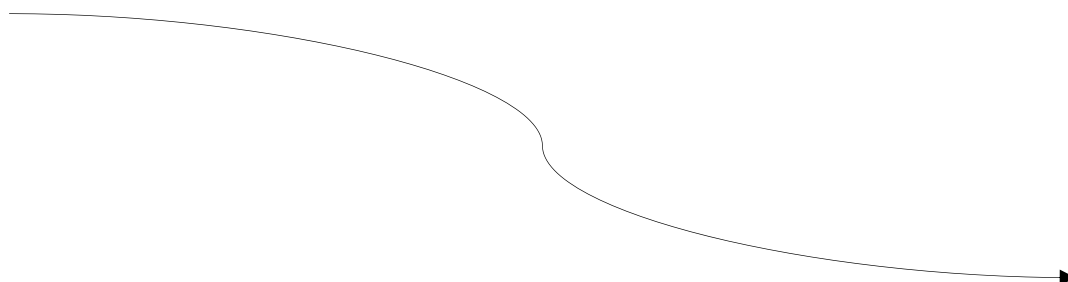
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-zona-rural-mombuca-sp-3017992128.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=7&n_search_id=2d938029-f800-4532-972a-6046034edbae

Sítio em Mombuca medindo 4,26 hectares com energia trifásico, poço artesiano, internet fibra, casa 2 quarto, sala cozinha e banheiro, barracão cozinha para churrasco, fogão de lenha banheiro, quarto de ferramentas, chiqueiro, galinheiro, horta, curral de retirar leite e tratar do gado, pasto mata e ribeirão na divisa.

Valor: R\$ 650.000,00

Anunciante: Une Mais Imóveis

Tel.: (19) 9.8286-5181





HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA POR FATOR OFERTA (fo) DO IMÓVEL

Utilizaremos como FATOR OFERTA (fo) o índice de 0,90, conforme normativa do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de São Paulo. Assim, tratando os valores obtidos em pesquisa de campo, teremos os valores homogeneizados para os imóveis paradigmas, conforme tabela demonstrativa abaixo.

Amostra	Área Total (ha)	Vlr. Total Venda	Vlr. Venda / ha	Fator Oferta	Vlr. Venda / ha	Vlr. Total Venda
1	125,66	R\$ 10.000.000,00	R\$ 79.579,82	0,9	R\$ 71.621,84	R\$ 9.000.000,41
2	7,27	R\$ 900.000,00	R\$ 123.796,42	0,9	R\$ 111.416,78	R\$ 809.999,99
3	24,2	R\$ 3.000.000,00	R\$ 123.966,94	0,9	R\$ 111.570,25	R\$ 2.700.000,05
4	4,26	R\$ 650.000,00	R\$ 152.582,16	0,9	R\$ 137.323,94	R\$ 585.000,00
Subtotais					R\$ 431.932,81	
Média Aritmética (três amostras)					R\$ 107.983,20	

SANEAMENTO DOS VALORES APURADOS PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

No quadro acima, serão excluídas as amostras/paradigmas denominadas **outliers**, tendo em vista estar(em) 30% (trinta por cento) acima ou abaixo da média geral das amostras/paradigmas.

Amostra	Área Total (ha)	Vlr. Total Venda	Vlr. Venda / ha	Fator Oferta	Vlr. Venda / ha	Vlr. Total Venda
1	125,66	R\$ 10.000.000,00	R\$ 79.579,82	0,9	R\$ 71.621,84	R\$ 9.000.000,41
2	7,27	R\$ 900.000,00	R\$ 123.796,42	0,9	R\$ 111.416,78	R\$ 809.999,99
3	24,2	R\$ 3.000.000,00	R\$ 123.966,94	0,9	R\$ 111.570,25	R\$ 2.700.000,05
4	4,26	R\$ 650.000,00	R\$ 152.582,16	0,9	R\$ 137.323,94	R\$ 585.000,00
Subtotais Saneado					R\$ 360.310,97	
Média Aritmética (três amostras)					R\$ 120.103,66	



Uma vez saneada as amostras “outliers”, restaram 03 (três) amostras/paradigmas, que realizado os cálculos pertinentes, resultaram no valor de **R\$ 120.103,66 / ha.**

Ante ao valor acima definido por ha (hectare) de terreno/área e considerando-se que o imóvel avaliando tem área total de 47,60 ha (quarenta e sete hectares, sessenta áres), resulta-se no valor final de **R\$ 5.716.934,22** (cinco milhões, setecentos e dezesseis mil, novecentos e trinta e quatro reais e vinte e dois centavos).

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Notou-se quando das diligências na busca por amostragens para a parametrização deste laudo, que o mercado imobiliário local evidencia uma baixa disponibilidade de imóveis comparáveis ofertados, circunstância que caracteriza um mercado com oferta restrita. Sob a ótica econômica, quando a oferta é reduzida e a demanda permanece estável ou apresenta tendência de crescimento, ocorre uma pressão natural de valorização dos imóveis disponíveis.

Neste contexto, os proprietários tendem a praticar preços de oferta mais elevados, uma vez que a escassez de alternativas amplia o poder de negociação dos vendedores.

Assim, conclui-se que, no caso em tela, a escassez de imóveis disponíveis para comercialização constitui um fator de valorização mercadológica, influenciando diretamente a formação dos preços e justificando a adoção de valores unitários compatíveis com o cenário de baixa oferta.



CONCLUSÃO DO LAUDO PERICIAL

Após realizado todos os levantamentos necessários e realizado as homogeneizações pertinentes à elaboração deste Laudo Pericial Avaliatório de Valor de Mercado, este Perito Judicial conclui que o valor de venda do imóvel avaliando “Sítio Trinta e Cinco” localizado em Rio das Pedras – S.P., qualificado na Matrícula n.º 5.646, do 2º Cartório de Refistros de Imóveis de Piracicaba – S.P., é de **R\$ 5.700.000,00** (cinco milhões e setecentos mil reais); por arredondamento do valor, dentro de arbítrio permitido ao Perito Judicial.

VALOR DE MERCADO PARA VENDA
R\$ 5.700.000,00 (CINCO MILHÕES E
SETECENTOS MIL REAIS)

21



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 1/27

..onr Operador Nacional do Sistema de Registros Eletrônico de Imóveis

CNM: 112516.2.0005646-69

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5646	DATA: 03 de fevereiro de 1977	Ficha: - 1 -
------------------------------	------------------------	-------------------------------	--------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Sítio denominado "Trinta e Cinco", localizado no bairro do mesmo nome, em Rio das Pedras, que assim se descreve: uma área de 17,50-24 ha. (quarenta e sete hectares, sessenta ares e vinte e quatro centiares), confrontando com terras de Paulo Fiori, da Fazenda Ouro Preto, de Pedro Babeshian, de Irmãos Bianchin, de Pedro, digo, Bianchin, estrada de Rio das Pedras e com a Fazenda Monte Carmelo e Fazenda Malaia. TRANSCRIÇÃO: 39 269.

PROPRIETÁRIOS: ANGELO DOMINGOS CIBIM e sua mulher FRANCISCA AGUIAR CIBIM, proprietários, domiciliados em Rio das Pedras, Piracicaba, 03 de fevereiro de 1977. O Oficial Maior, Maria Luiza Teixeira de Almeida). Protocolado e Microfilmado sob nº 15.804.

R-01 - REGISTRO - R-01/5 646 - Por formal de partilha de 04/01/1976, (sentença de 28/12/1976, do 1º ofício local, o espólio de ANGELO DOMINGOS CIBIM, transmitiu a FRANCISCA AGUIAR CIBIM, viúva, do lar, domiciliada em Piracicaba, MARIA ANGELINA CIBIM LAURENTI, professora, casada com JOAO CARLOS ALBERTO LAURENTI, professor, domiciliados em Osasco e LOURDES MAGALI CIBIM KALLAIAN, professora, casada com MANUEL KALLAIAN, advogado, domiciliados em Piracicaba, pelo valor de R\$ 250 000,00, o imóvel objeto desta matrícula; Coube a viúva sua parte de R\$ 125 000,00, e a cada uma das demais herdeiras uma parte de R\$ 62 500,00. Piracicaba, 03 de fevereiro de 1977. O Oficial Maior, Maria Luiza Teixeira de Almeida). Protocolado e Microfilmado sob nº 15.805. C.º R\$ 326,00.

AV-02 - Em 19 de abril de 1999 - CADASTRO - Procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado no INCRA, em maior área sob nº 630071 000973 8, com a denominação de Sítio Trinta e cinco - Indicação para localização de imóvel Estrada do Matão Km 8 mais 2 a dir - mod. rural 8,5 ha - nº mod. rurais 7,61 - mod. fiscal 10 ha - nº de mod. fiscais 8,77 - R.º mod. parc. 2,0 ha - área total 67,7 ha - área registrada 67,7 ha, nº do imóvel Receita Federal 0789499-6, conforme CTR de 1996/1997, ITR de 1998 e Darf de 1998, e certidão da Secretaria da Receita Federal de 13/04/1999. A escrevente autorizada, Protocolado e Microfilmado sob nº 59304

(cont. no verso)

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: ***.620.568-*** DATA: 05/08/2026 17:03:43



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 2/27

ONR - Organização Nacional do Sistema de Registro Imobiliário do Brasil

CNM: 112516.2.0005646-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5646	Folha: 01 (verso)
R-03 - Em 19 de abril de 1999 - PARTILHA - Do formal de partilha de 03/08/1998, assinado pela M. Suiza de Direito da Vara Distrital de Rio das Pedras, Dra. FABIANA CALIL CANFOUR, e extraído dos autos de arrolamento nº 186/95, consta que na partilha dos bens deixados por FRANCISCA DE AGUIAR CIBIM, falecida em 26/06/1995, sem deixar testamento, homologada por sentença de 06/07/1998, transitada em julgado em 15/07/1998, parte ideal correspondente a metade ou seja, 50% do imóvel objeto desta matrícula, estimada em R\$ 7.000,00, foi atribuída a LEURDES MAGALI CIBIM KALLAJIAN, portadora do RG nº 4.197.262-SP e do CPF nº 037.365.758-74, brasileira, diretora de escola estadual aposentada, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, com MANUEL KALLAJIAN, antes da Lei 6515/77, RG nº 3.588.148-3-SP e CPF nº 268.434.478-72, brasileiro, advogado, domiciliados em Rio das Pedras, à Rua Altamário Antonio Martelo nº 130 - Centro, sendo que com a presente ficam proprietários de 75% (do imóvel). A escrevente autorizada, Protocolado e Microfilmado sob nº 59304		
R-04 - Em 22 de abril de 1999 - PERMUTA - Pela escritura de permuta de 08/07/1998, da Tabelião de Rio das Pedras, Livro 181, fls. 180, JOÃO CARLOS ALBERTO LAURENTI, brasileiro, aposentado, portador da CIRG. nº 3.676.349-SP e CIC nº 059.994.308-44, e sua esposa MARIA ANGELEINA CIBIM LAURENTI, brasileira, aposentada, portadora da CIRG. nº 3.466.376-9-SP e CPF. nº 102.037.028-91, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, sendo ela no ato representada pelo marido nos termos da procuração lavrada no 4º Serviço Notarial de Osasco, em 03/07/1998, fls. 245, Livro 460, transmitiram a título de permuta a parte ideal correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 72.800,00, a MANUEL KALLAJIAN, brasileiro, advogado, RG. nº 3.588.148-3-SP e CPF. 268.434.478-72, e sua mulher LEURDES MAGALI CIBIM KALLAJIAN, brasileira, diretora escolar, RG. nº 4.197.262-SP e CPF. nº 037.365.758-74, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, domiciliados em Rio das Pedras, na Rua Altamário Antonio Martelo, 130, sendo a mulher representada pelo marido nos termos da procuração lavrada no 1º Serviço Notarial de Uberlândia, MG, em 06/07/98, fls. 022, livro 975, sendo que a permuta foi feita pelas partes ideais dos imóveis objeto das matrículas 5641, 5642, 5643, 5644 e 5645, e que com a presente aquisição ficam proprietários do imóvel todo. A escrevente autorizada, Protocolado e Microfilmado sob nº 59.637		
(cont. na ficha 02)		
MICROFILMAGEM	Codificação :	Indexação :
		Eliminação :

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: *** 620.568-** DATA: 05/08/2026 17:03:43



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 3/27

Modelo 115

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5646	DATA: 20 de maio de 1999	Ficha: 02
------------------------------	-----------------	--------------------------	-----------

continuação da ficha 01

R-05 - Em 20 de maio de 1999 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura de 12/03/1999, Livro nº 185, fls. 171, da tabela de Rio das Pedras, MANUEL KALLAJIAN e sua mulher LOURDES MAGALI CIRIM KALLAJIAN, retro qualificados, **vende** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 50.000,00, a HELEN KEYDE MERLOTO, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora do Rg.nº 25.320.028-3-SP, e CPF 246.368.485-70, domiciliada em Rio das Pedras, na Travessa Prates, 164, e ALAN CLEBER MERLOTO, brasileiro, solteiro, menor sobre, com 19 anos de idade, estudante, portador do RG.nº 29.143.026-0-SP e CPF 279.166.958-20, domiciliado em Rio das Pedras, na Travessa Prates, 164, no ato assistido por seu pai e tutor nato, Demétrio Vitor Merloto, brasileiro, casado, agricultor, portador do RG.nº 7.608.915 e CPF 164.120.018-91, domiciliado em Rio das Pedras, na Travessa Prates, 164, A escrevente autorizada, *[assinatura]*. Protocolado e Microfilmado sob nº 60116

AV-06 - Em 04 de julho de 2000 - **EMANCIPAÇÃO** - Precede-se esta averbação para constar que ALAN CLEBER MERLOTTO, foi EMANCIPADO, nos termos da escritura pública datada de 28/05/1999, Livro nº 184, fls. 099, da tabela de Rio das Pedras, conforme Certidão de Emancipação nº 5325, fls. 144vº, do Livro E-18, fornecida pelo Cartório de Registro Civil, 1º subdistrito de Piracicaba. A escrevente autorizada, *[assinatura]*. Protocolado e Microfilmado sob nº 67323

R-07 - Em 04 de julho de 2000 - **HIPOTECA CEDULAR** - Pela cédula rural hipotecária nº 045949-6, datada de Rio das Pedras, 26 de junho de 2000, emitida por HELEN KEYDE MERLOTO, solteira, retro qualificada, os proprietários, HELEN KEYDE MERLOTO e ALAN CLEBER MERLOTO, solteiros, retro qualificados, **dá o imóvel objeto desta matrícula**, em hipoteca cédula de crédito rural e sem concorrência de terceiros, a favor da NOSSA CAIXA - NOSSO BANCO S/A, com sede em São Paulo, à Rua XV de Novembro, 111, inscrita no CGC sob nº 43.073.394/0337-10, por sua agência Rio das Pedras, para garantia de dívida no valor de R\$ 17.130,00, correspondente ao crédito que lhe foi deferido para financiamento de Investimento Pecuário - Construção de 5.000 metros de Cerca, orçado em R\$ 17.130,00, com Recursos Obrigatórios, no imóvel denominado Sítio Tenta e Cerca, em Rio das Pedras, dívida essa vencível em 15 de maio de 2003, sobre a qual incidirão juros a taxa efetiva de 8,75% ao ano, tudo na forma e condições estabelecidas no título. A referida cédula foi também registrada no Livro 3, sob nº 6022, neste Registro. A escrevente autorizada, *[assinatura]*. Protocolado e Microfilmado sob nº 67323

(cont. no verso)

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: 020.568- DATA: 05/08/2026 17:03:43



ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 4/27

..onr
Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5646	DATA: 04 de julho de 2000	Ficha: 02 (verso)
------------------------------	-----------------	---------------------------	----------------------

R-08 – Em 04 de julho de 2000 – **HIPOTECA CEDULAR** – Pela cédula rural hipotecária nº 045959-3, datada de Rio das Pedras, 26 de junho de 2000, Emitida por HELEN KEYDE MERLOTO, solteira, retro qualificada, os proprietários, HELEN KEYDE MERLOTO e ALAN CLEBER MERLOTO, solteiros, retro qualificados, **d e r a m o imóvel objeto desta matrícula**, em hipoteca cédular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, a favor da NOSSA CAIXA – NOSSO BANCO S/A, com sede em São Paulo, a Rua XV de Novembro, 111, inscrita no CGC sob nº 43.073.394/0337-10, por sua agência Rio das Pedras, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.600,00, correspondente ao crédito que lhe foi deferido para financiamento de Investimento Pecuário-Construção de Silo para armazenamento de Bagaço, orçado em R\$ 2.600,00, com Recursos Obrigatórios, no imóvel denominado Sítio Trinta e Cinco, em Rio das Pedras, dívida essa vencível em 15 de maio de 2003, sobre a qual incidirão juros a taxa efetiva de 8,75% ao ano, tudo na forma e condições estabelecidas no título. A referida cédula foi também registrada no Livro 3, sob nº 6023, neste Registro. A presente autorizada, *[assinatura]*. Protocolado e Microfilmado sob nº 67324

R-09 – Em 04 de julho de 2000 – **HIPOTECA CEDULAR** – Pela cédula rural hipotecária nº 046453-8, datada de Rio das Pedras, 26 de junho de 2000, Emitida por ALAN CLEBER MERLOTO solteiro, retro qualificado, os proprietários, HELEN KEYDE MERLOTO e ALAN CLEBER MERLOTO, solteiros, retro qualificados, **d e r a m o imóvel objeto desta matrícula**, em hipoteca cédular de terceiro grau e sem concorrência de terceiros, a favor da NOSSA CAIXA – NOSSO BANCO S/A, com sede em São Paulo, a Rua XV de Novembro, 111, inscrita no CGC sob nº 43.073.394/0337-10, por sua agência Rio das Pedras, para garantia da dívida no valor de R\$ 8.210,00, correspondente ao crédito que lhe foi deferido para financiamento de Investimento Pecuário-Construção de manjedoura, orçado em R\$ 8.210,00, com Recursos Obrigatórios, no imóvel denominado Sítio Trinta e Cinco, em Rio das Pedras, dívida essa vencível em 15 de maio de 2003, sobre a qual incidirão juros a taxa efetiva de 8,75% ao ano, tudo na forma e condições estabelecidas no título. A referida cédula foi também registrada no Livro 3, sob nº 6024, neste Registro. A presente autorizada, *[assinatura]*. Protocolado e Microfilmado sob nº 67325

R-10 – Em 04 de julho de 2000 – **HIPOTECA CEDULAR** – Pela cédula rural hipotecária nº 046506-2, datada de Rio das Pedras, 26 de junho de 2000, Emitida por ALAN CLEBER MERLOTO solteiro, retro qualificado, os proprietários, HELEN KEYDE MERLOTO e ALAN CLEBER MERLOTO, solteiros, retro qualificados, **d e r a m o imóvel objeto desta matrícula**, em hipoteca cédular de quarto grau e sem concorrência de terceiros, a favor da NOSSA CAIXA – NOSSO BANCO S/A, com

(cont. na ficha 03)

digital

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: 111.620.568-11 DATA: 05/03/2026 17:03:43

25



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 5/27

..onr
Observatório Nacional
do Sistema de Registros
Estatísticos de Imóveis

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5646	DATA: 04 de julho de 2000	Ficheiro: 03
------------------------------	-----------------	---------------------------	--------------

continuação da ficha 02

sede em São Paulo, a Rua XV de Novembro, 111, inscrita no CGC sob nº 43.073.394/0337-10, por sua agência Rio das Pedras, para garantia da dívida no valor de R\$ 7.700,00, correspondente ao crédito que lhe foi deferido para financiamento de Investimento Pecuario-Reforma de 11,60 há de pastagens, orçado em R\$ 7.710,00, com Recursos Obrigatórios, no imóvel denominado Sitio Trinta e Cinco, em Rio das Pedras, dívida essa vencível em 15 de maio de 2003, sobre a qual incidirão juros a taxa efetiva de 8,75% ao ano, tudo na forma e condições estabelecidas no título. A referida cédula foi também registrada no Livro 3, sob nº 6025, neste Registro. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 67326

R-11 – Em 04 de julho de 2000 – **HIPOTECA CEDULAR** – Pela cédula rural hipotecária nº 046505-4, datada de Rio das Pedras, 26 de junho de 2000, Emitida por ALAN CLEBER MERLOTO, solteiro, retro qualificado, os proprietários, HELEN KEYDE MERLOTO e ALAN CLEBER MERLOTO, solteiros, retro qualificados, *deram o imóvel objeto desta matrícula*, em hipoteca cédular de quinto grau e sem concorrência de terceiros, a favor da NOSSA CAIXA – NOSSO BANCO S/A, com sede em São Paulo, a Rua XV de Novembro, 111, inscrita no CGC sob nº 43.073.394/0337-10, por sua agência Rio das Pedras, para garantia da dívida no valor de R\$ 2.520,00, correspondente ao crédito que lhe foi deferido para financiamento de Investimento Pecuario-Construção de *acude* para cobertura do Silo de armazenagem, orçado em R\$ 2.520,00, com Recursos Obrigatórios, no imóvel denominado Sitio Trinta e Cinco, em Rio das Pedras, dívida essa vencível em 15 de maio de 2003, sobre a qual incidirão juros a taxa efetiva de 8,75% ao ano, tudo na forma e condições estabelecidas no título. A referida cédula foi também registrada no Livro 3, sob nº 6026, neste Registro. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 67327

R-12 – Em 04 de julho de 2000 – **HIPOTECA CEDULAR** – Pela cédula rural hipotecária nº 046507-1, datada de Rio das Pedras, 26 de junho de 2000, Emitida por ALAN CLEBER MERLOTO solteiro, retro qualificado, os proprietários, HELEN KEYDE MERLOTO e ALAN CLEBER MERLOTO, solteiros, retro qualificados, *deram o imóvel objeto desta matrícula*, em hipoteca cédular de sexto grau e sem concorrência de terceiros, a favor da NOSSA CAIXA – NOSSO BANCO S/A, com sede em São Paulo, a Rua XV de Novembro, 111, inscrita no CGC sob nº 43.073.394/0337-10, por sua agência Rio das Pedras, para garantia da dívida no valor de R\$ 1.630,00, correspondente ao crédito que lhe foi deferido para financiamento de Investimento Pecuario-Reforma de *acude*, orçado em R\$ 1.630,00, com Recursos Obrigatórios, no imóvel denominado Sitio Trinta e Cinco, em Rio das Pedras, dívida essa vencível em 15 de maio de 2003, sobre a qual incidirão juros a taxa efetiva de

Modelo 115 (cont, no verso)

ri digital | Todos os atos são registrados digitalmente no Brasil

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: ***.620.568-*** DATA: 05/06/2026 17:03:43



ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 6/27

CNM: 112516.2.0005646-69

2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5646	DATA: 04 de julho de 2000	Ficha: 03 (verso)
8,75% ao ano, tudo na forma e condições estabelecidas no título. A referida cédula foi também registrada no Livro 3, sob nº 6027, neste Registro. A escrevente autorizada, <u>neut</u>. Protocolado e Microfilmado sob nº 67328			
AV-13 – Em 07 de dezembro de 2001 – DENOMINAÇÃO SOCIAL – Procedeu-se esta averbação para constar que a NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A, passou a ter a nova denominação social de BANCO NOSSA CAIXA S/A, conforme ata da Assembleia geral extraordinária, realizada em 21/12/2.000, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 13/02/2.001, registrada na JUCESP sob nº 23.958/01-7 em 07/02/2.001. A escrevente autorizada, <u>neut</u>. Protocolado e Microfilmado sob nº 76413			
R-14 – Em 07 de dezembro de 2001 – HIPOTECA CEDULAR – Pela cédula rural hipotecária nº 070527-6, datada de Rio das Pedras, 06 de novembro 2001, Emitida por HELEN KEYDE MERLOTO, solteira, retro qualificada, os proprietários, HELEN KEYDE MERLOTO e ALAN CLEBER MERLOTO, solteiros, retro qualificados, <u>deram o imóvel objeto desta matrícula</u>, em hipoteca cédular de sétimo grau e sem concorrência de terceiros, a favor do BANCO NOSSA CAIXA S/A, com sede em São Paulo, a Rua XV de Novembro, 111, inscrita no CNPJ sob nº 43.073.394/0337-10, por sua agência Rio das Pedras, para garantia da dívida no valor de R\$ 23.000,00, correspondente ao crédito que lhe foi deferido para financiamento de Investimento Agrícola para formação de 24,20 hectares de Cana-de-açúcar, com recursos obrigatórios, orçado em R\$ 35.000,00, no imóvel denominado Sítio Trinta e Cinco, em Rio das Pedras, dívida essa vencível em 16 de dezembro de 2003, sobre a qual incidirão juros a taxa efetiva de 8,75% ao ano, tudo na forma e condições estabelecidas no título. A referida cédula foi também registrada no Livro 3, sob nº 6324, neste Registro. A escrevente autorizada, <u>neut</u>. Protocolado e Microfilmado sob nº 76413			
R-15 – Em 14 de dezembro de 2001 – HIPOTECA CEDULAR – Pela cédula rural pignoratícia e hipotecária nº 073652-0, datada de Rio das Pedras, 10 de dezembro 2001, Emitida por ALAN CLEBER MERLOTO, solteiro, retro qualificado, os proprietários, HELEN KEYDE MERLOTO e ALAN CLEBER MERLOTO, solteiros, retro qualificados, <u>deram o imóvel objeto desta matrícula</u>, em hipoteca cédular de oitavo grau e sem concorrência de terceiros, a favor do BANCO NOSSA CAIXA S/A, com sede em São Paulo, a Rua XV de Novembro, 111, inscrita no CNPJ sob nº 43.073.394/0337-10, por sua			

(cont. na ficha 04)

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: 620.564-44 DATA: 05/08/2026 17:03:43

27



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 7/27

28

ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5646	DATA: 14 de dezembro de 2001	Ficha: 04
------------------------------	-----------------	------------------------------	-----------

continuação da ficha 03

agência Rio das Pedras, para garantia da dívida no valor de R\$ 35.000,00, correspondente ao crédito que lhe foi deferido para financiamento de Investimento Agrícola para formação de 22,50 hectares de Cana-de-açúcar, com recursos obrigatórios, orçado em R\$ 35.000,00, no imóvel denominado Sítio São João Quinhão 3 e Sítio Santo Antônio, em Piracicaba, dívida essa vencível em 18 de dezembro de 2003, sobre a qual incidirão juros a taxa efetiva de 3,75% ao ano, tudo na forma e condições estabelecidas no título. Além da garantia real foi dada penhor ocular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, da produção de Cana de Açúcar, estimada em 2002 Toneladas, ao preço unitário de R\$ 25,00, totalizando R\$ 50.050,00, conforme registro feito no Livro 3, sob nº 6337, neste Registro. A escritura autorizada, Protocolado e Microfilmado sob nº 76880

AV-16/5646:- Protocolo nº 94.200 de 31/05/2004.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº 07) - À vista do instrumento particular datado de 18/05/2004, firmado em Rio das Pedras-SP e por autorização expressa do credor BANCO NOSSA CAIXA S/A, procedo o cancelamento do registro de hipoteca lançado sob o nº 07, retro, Piracicaba-SP, 04 de junho de 2004. As Escreventes autorizadas: Izaura Tabai Rodrigues de Moraes (Izaura Tabai Rodrigues de Moraes) e Sonia Maria Herling Lambertucci (Sonia Maria Herling Lambertucci).

AV-17/5646:- Protocolo nº 94.201 de 31/05/2004.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº 08) - À vista do instrumento particular datado de 18/05/2004, firmado em Rio das Pedras-SP e por autorização expressa do credor BANCO NOSSA CAIXA S/A, procedo o cancelamento do registro de hipoteca lançado sob o nº 08, retro, Piracicaba-SP, 04 de junho de 2004. As Escreventes autorizadas: Izaura Tabai Rodrigues de Moraes (Izaura Tabai Rodrigues de Moraes) e Sonia Maria Herling Lambertucci (Sonia Maria Herling Lambertucci).

continua no verso

Modelo 115

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: ***.620.568-*** DATA: 05/08/2026 17:03:43



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 8/27

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 04/06/2004	Ficha: 04V (verso)
------------------------------	------------------	------------------	-----------------------

AV-18/5646:- Protocolo n° 94.202 de 31/05/2004.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº 09) - À vista do instrumento particular datado de 18/05/2004, firmado em Rio das Pedras-SP e por autorização expressa do credor BANCO NOSSA CAIXA S/A, procedo o cancelamento do registro de hipoteca lançado sob o n° 09, retro. Piracicaba-SP, 04 de junho de 2004. As Escreventes autorizadas: Izaura Tabai Rodrigues de Moraes e Sonia Maria Herling Lambertucci.

AV-19/5646:- Protocolo n° 94.203 de 31/05/2004.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº 10) - À vista do instrumento particular datado de 18/05/2004, firmado em Rio das Pedras-SP e por autorização expressa do credor BANCO NOSSA CAIXA S/A, procedo o cancelamento do registro de hipoteca lançado sob o n° 10, retro. Piracicaba-SP, 04 de junho de 2004. As Escreventes autorizadas: Izaura Tabai Rodrigues de Moraes e Sonia Maria Herling Lambertucci.

AV-20/5646:- Protocolo n° 94.204 de 31/05/2004.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº 11) - À vista do instrumento particular datado de 18/05/2004, firmado em Rio das Pedras-SP e por autorização expressa do credor BANCO NOSSA CAIXA S/A, procedo o cancelamento do registro de hipoteca lançado sob o n° 11, retro. Piracicaba-SP, 04 de junho de 2004. As Escreventes autorizadas: Izaura Tabai Rodrigues de Moraes e Sonia Maria Herling Lambertucci.

AV-21/5646:- Protocolo n° 94.205 de 31/05/2004.

continua na ficha 05

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: *** 620.568-**- DATA: 05/06/2026 17:03:43



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.

- Folha: 9/27

ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registros
do Estado de São Paulo

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 04/06/2004	Ficha: 05F
------------------------------	------------------	------------------	------------

continuação da ficha 04 -

CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº 12) - À vista do instrumento particular datado de 18/05/2004, firmado em Rio das Pedras-SP e por autorização expressa do credor BANCO NOSSA CAIXA S/A, procedo o cancelamento do registro de hipoteca lançado sob o nº 12, retro. Piracicaba-SP, 04 de junho de 2004. As Escreventes autorizadas: Herling Lambertucci (Izaura Tabai Rodrigues de Moraes) e Sonia Maria (Sonia Maria Herling Lambertucci).

AV-22/5646:- Protocolo nº 94.206 de 31/05/2004.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº 14) - À vista do instrumento particular datado de 18/05/2004, firmado em Rio das Pedras-SP e por autorização expressa do credor BANCO NOSSA CAIXA S/A, procedo o cancelamento do registro de hipoteca lançado sob o nº 14, retro. Piracicaba-SP, 04 de junho de 2004. As Escreventes autorizadas: Herling Lambertucci (Izaura Tabai Rodrigues de Moraes) e Sonia Maria (Sonia Maria Herling Lambertucci).

AV-23/5646:- Protocolo nº 94.207 de 31/05/2004.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA (REGISTRADA SOB Nº 15) - À vista do instrumento particular datado de 18/05/2004, firmado em Rio das Pedras-SP e por autorização expressa do credor BANCO NOSSA CAIXA S/A, procedo o cancelamento do registro de hipoteca lançado sob o nº 15, retro. Piracicaba-SP, 04 de junho de 2004. As Escreventes autorizadas: Herling Lambertucci (Izaura Tabai Rodrigues de Moraes) e Sonia Maria (Sonia Maria Herling Lambertucci).

AV-24/5646:- Protocolo nº 94.446 de 14/06/2004.

CASAMENTO - Conforme se verifica da cédula adiante mencionada e da certidão datada de

continua no verso...

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: 099.620.568-37 DATA: 03/08/2026 17:03:43

30



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 10/27

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 16/06/2004	Ficha: 05V
------------------------------	------------------	------------------	------------

06/10/2003, extraída do assento de casamento nº 5, lavrado no Livro Eaux nº 001, as fls. 003, em 06/10/2003, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio das Pedras-SP, é lavrada a presente averbação para ficar constando que HELEN KEYDE MERLOTO, CASOU-SE, na referida data, pelo regime da comunhão parcial de bens, com EMERSON POSSIGNOLO MIORI, passando a contraente a assinar-se HELEN KEYDE MERLOTO MIORI. Piracicaba/SP, 16 de junho de 2004. As escrevetas autorizadas: Itamar (Izaura Tabai Rodrigues de Moraes) e Sonia (Sonia Maria Herling Lambertucci).

AV-25/5646:- Protocolo nº 94.446 de 14/06/2004.
INCLUSÃO DE RG E CPF - Pela cédula de identidade mencionada é lavrada a presente averbação para ficar constando que EMERSON POSSIGNOLO MIORI, referido na averbação de nº 24, retro, é portador da cédula de identidade RG nº 19.125.062-SSP-SP e inscrito no CPF/MP sob nº 123.319.558-16, constantes dos respectivos documentos (cédula de identidade e cartão de identificação do contribuinte) apresentados. Piracicaba/SP, 16 de junho de 2004. As escrevetas autorizadas: Itamar (Izaura Tabai Rodrigues de Moraes) e Sonia (Sonia Maria Herling Lambertucci).

R-25/5646:- Protocolo nº 94.446 de 14/06/2004.
HIPOTECA CEDULAR - Pela cédula rural hipotecária nº 200405015, firmada em Rio das Pedras-SP, datada de 07/06/2004 e aditada em 07/06/2004, registrados sob nº 6858, no Livro 3 - Registro Auxiliar, neste Oficial de Registro, emitida por HELEN KEYDE MERLOTO MIORI, brasileira, zootecnista, casada, RG nº 25.320.028-3-SSP/SP, CPF nº 246.368.488-10, residente e domiciliada em Rio das Pedras-SP, na Rua Marino Ernesto Montagnani, 757, os proprietários, HELEN KEYDE MERLOTO MIORI, retro qualificada, com a anuência de seu marido EMERSON POSSIGNOLO MIORI, brasileiro, comerciante, RG nº 19.125.062-SSP-SP, CPF nº 123.319.558-16, casados pelo regime da comunhão parcial de

continua na ficha 06...

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: 000.620.568-11 DATA: 05/08/2026 17:03:43



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 11/27

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

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 16/06/2004	Folha: 06F
------------------------------	------------------	------------------	------------

- continuação da ficha 05

bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em Rio das Pedras-SP, na Rua Marino Ernesto Montagnani, 757, e **ALAN CLEBER MERLOTO**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG nº 29.143.026-0-SSP/SP, CPF nº 279.166.958-20, residente e domiciliado em Rio das Pedras-SP, na Travessa Prates, nº 164, deram em hipoteca cédular de primeiro grau, e sem concorrência de terceiros, o IMÓVEL MATRICULADO, a favor do BANCO BRADESP S/A, com sede na Cidade de Deus no Município e Comarca de Osasco-SP, C.N.P.J nº 60.160.948/0001-12, para garantia da dívida no valor de R\$ 39.999,28, correspondente ao crédito que lhe foi deferido para Custeio de Entressafra de Cana de Açúcar, em uma área de 63,29 ha, no período de 06/2004/12/2004, com produção estimada em 80.000 T/Ha, conforme Cláusula "Forma de Utilização" e Proposta-Orçamento de aplicação do crédito anexo à cédula, dívida essa vencível em 01/12/2004, sobre a qual incidirão juros de 8,75% ao ano, tudo na forma e condições estabelecidas no título, Piracicaba-SP, 16 de junho de 2004. As escreventes autorizadas: Elmora (Isaura Tabet Rodrigues de Moraes) e Neon (Sonia Maria Herling Lambertucci).

R-27/5646:- Protocolo nº 54.447 de 14/06/2004.

HIPOTECA CEDULAR - pela Cédula real hipotecária nº 200405016, firmada em Rio das Pedras-SP, datada de 16/06/2004 e aditada em 07/06/2004, registrados sob nº 6859, no Livro 3 - Registro Auxiliar deste Oficial de Registro, emitida por **ALAN CLEBER MERLOTO**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG nº 29.143.026-0-SSP/SP, CPF nº 279.166.958-20, residente e domiciliado em Rio das Pedras-SP, na Travessa Prates, nº 164, os proprietários, **ALAN CLEBER MERLOTO**, retro qualificado, e **NELEN KEYDE MERLOTO MIORI**, brasileira, zootecnista, RG. nº 25.320.028-3-SSP/SP, CPF nº 246.368.488-70, com a anuência de seu marido **EMERSON POSSIGNOLO MIORI**, brasileiro, comerciante, RG. nº 19.125.062-SSP-SP, CPF nº 123.319.558-16, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei

continua no verso...

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: ***620.568**- DATA: 05/08/2026 17:03:43



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 12/27

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

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 16/06/2004	Ficha 06V
------------------------------	------------------	------------------	-----------

Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em Rio das Pedras-SP, na Rua Marino Ernesto Montagnani, 757, deram em hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, o IMÓVEL MATRICULADO, a favor do BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, no Município e Comarca de Osasco-SP, CNPJ nº 69.746.948/0001-12, para garantia da dívida no valor de R\$ 39.999,28, correspondente ao crédito que lhe foi deferido para Custeio de Entressafra de Cana-de-Açúcar, em uma área de 63,29 ha, no período de 06/2004/12/2004, com produção estimada em 80,00 T/Ha, conforme Cláusula "Forma de Utilização" e Proposta-Orçamento de aplicação do crédito anexo à cédula, dívida essa vencível em 01/12/2004, sobre a qual incidirão juros de 8,75% ao ano, tudo na forma e condições estabelecidas no título. Piracicaba/SP, 16 de junho de 2004. As escreventes autorizadas: Sonia Maria Herling Schubert (Sonia Maria Herling Schubert)

R-28/5646:- Protocolo nº 97.291 de 08/11/2004.

HIPOTECA CEDULAR - Pela cédula para hipotecária nº 200405026, firmada em Rio das Pedras-SP, datada de 04/11/2004 e aceita em 04/11/2004, registrados sob nº 6969, no Livro 3 - Registro Auxiliar, neste Oficial de Registro, emitida por ALAN CLEBER MERLOTO, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG nº 29.143.026-0-SSP/SP, CPF nº 299.466.958-20, residente e domiciliado em Rio das Pedras-SP, na Travessa Prates, nº 164, os proprietários, ALAN CLEBER MERLOTO, retro qualificado, e HELENA KEYNE MERLOTO MIORI, brasileira, agricultora, RG. nº 25.320.028-3-SSP/SP, CPF nº 246.368.488-70, com a anuência de seu marido EMERSON POSSIGNOLO MIORI, brasileiro, comerciante, RG. nº 19.125.062-SSP-SP, CPF nº 123.319.558-12, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, residentes e domiciliados em Rio das Pedras-SP, na Rua Marino Ernesto Montagnani, 757, deram em hipoteca cedular de terceiro grau e sem concorrência de terceiros, o IMÓVEL MATRICULADO, a favor do BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, no Município e Comarca de Osasco-SP, C.N.P.J. nº (continua na ficha 07)

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: *** 620.368-**- DATA: 05/03/2025 17:03:43



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 13/27

...onr
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Estruturado do Imóvel

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 16/11/2004	Ficha: 07F
-----------------------------	------------------	------------------	------------

- continuação da ficha 06 -

60.746.948/0001-12, para garantia da dívida no valor de R\$ 49.994,08, correspondente ao crédito que lhe foi deferido para Custeio de Entressafra de Cana de Açúcar-Soca em uma área de 46,12 ha, no período de 11/2004/11/2005, com produção estimada em 80,00 T/Ha, conforme Cláusula "Forma de Utilização" e Proposta-Orçamento de aplicação do crédito anexo à cédula, dívida essa vencível em 03/11/2005, sobre a qual incidirão juros de 8,75% ao ano, tudo na forma de condições estabelecidas no título. Piracicaba/SP, 16 de novembro de 2004. As representantes autorizadas: *Izaura Tabai Rodrigues de Moraes* e *Antônia Tabai Alves*.

R-29/5646:- Protocolo nº 97.292 de 08/11/2004

HIPOTECA CEDULAR - Pela cédula censual hipotecária nº 200405027, firmada em Rio das Pedras-SP, datada de 04/11/2004 e emitida em 04/11/2004, registrados sob nº 6970 no Livro 3 - Registro Auxiliar neste Oficial de Registro, emitida por HELEN KEYDE MERLOTO MIORI, brasileiro, agricultor, RG nº 25.320.028-3-SSP/SP, CPF nº 246.368.488-70, e seu marido EMERSON POSSIGNOLO MIORI, brasileiro, comerciante RG nº 19.125.062-SSP-SP, CPF nº 122.319.558-16, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 5.115/77, residentes e domiciliados em Rio das Pedras-SP, na Rua Manoel Ernesto Montagnani, 757, os proprietários, HELEN KEYDE MERLOTO MIORI, com a anuência de seu marido EMERSON POSSIGNOLO MIORI, retro qualificados, e ADAM MERRER MERLOTO, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG nº 24.943.026-SSP/SP, CPF nº 279.166.958-20, residente e domiciliado em Rio das Pedras-SP, na Travessa Prates, nº 164, deram em hipoteca censual de quarto grau e sem concessão de terceiros, o IMÓVEL MATRICULADO, a favor do BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, no Município e Comarca de Osasco-SP, C.N.P.J nº 60.746.948/0001-12, para garantia da dívida no valor de R\$ 49.994,08, correspondente ao crédito que lhe foi deferido para Custeio de Entressafra de Cana de Açúcar-Soca em uma área de 46,12 ha, no período de 11/2004/11/2005, com produção estimada em 80,00 T

(continua no verso)

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: ***.620.568-** DATA: 09/08/2026 17:03:43



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 14/27

ONR
Obrigatoriedade Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 16/11/2004	Ficha: 07V (verso)
------------------------------	------------------	------------------	--------------------

/Ha, conforme Cláusula "Forma de Utilização" e Proposta-Compromisso de aplicação do crédito anexo à cédula, dívida essa vencível em 01/12/2005, sobre a qual incidirão juros de 8,75% ao ano, tudo na forma e condições estabelecidas no título. Piracicaba/SP, 16 de novembro de 2004. As escrivães autorizadas: *Itamara* (Izaura Tabai Rodrigues de Moraes) e *Antônia Tabai Alves*.

AV-30/5646:- Protocolo n.º 106.606 de 21/12/2005.

ADITAMENTO - Pelo aditivo a cédula para hipoteca n.º 200405027, datado de 09/12/2005, firmado em Rio das Pedras, as partes de mútuo e comum acordo resolvem convalidar a cédula registrada sob o nº 5646, para constar que os devedores deixaram de honrar o pagamento da cédula, encontrando-se em mora desde 01/12/2005, sendo que, por esta e na melhor forma de direito, confessa dever ao credor, como líquido certo e exigível, o saldo devido total de R\$ 62.444,60, na data-base 09/12/2005. Todavia os Devedores propõem para liquidação de referido débito e o Credor concorda em receber o valor de R\$ 57.800,00, através do pagamento de 02 (duas) parcelas, no valor unitário de R\$ 28.900,00, com vencimento nos dias 01/06/2006 e 01/12/2006, a serem acrescidas de juros remuneratórios pactuados em 1% ao mês e de atualização monetária de acordo com o índice da variação da TR (taxa referencial) ou, na extinção deste índice, de outro legal que reflita a desvalorização da moeda, calculados da data de assinatura do referido instrumento até o vencimento de cada parcela. Quaisquer pagamentos previstos no referido instrumento serão efetivados pelos devedores mediante lançamentos a débito da conta corrente n.º 21.418-3, mantida pela Devedora UNICAP, em nome MERLOTO MIORI na Agência 0410 - Rio das Pedras do Credor, que fica expressamente autorizado a efetuar ditos lançamentos, nas datas e pelos valores estipulados, obrigando-se os Devedores a manter saldo suficiente para acolhê-los. Os valores devidos a título de IOF (imposto sobre Operações Financeiras) são de responsabilidade dos Devedores, que se obrigam a manter saldo suficiente na conta-corrente indicada no "caput" para acolher os débitos. Os devedores também se

-continua na ficha 08-

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: ***.620.566-**- DATA: 05/08/2026 17:03:43

35



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 15/27

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 27/12/2005	Ficha: 08F
-----------------------------	------------------	------------------	------------

responsabilizam pelas custas e despesas de averbação do instrumento no Cartório de Registro de Imóveis, bem como quaisquer outras custas e despesas necessárias para a perfeita validade das garantias e obrigações previstas, autorizando expressamente o débito de respectivos valores na conta-corrente informada no "caput" desta cláusula. Caso não haja saldo suficiente na conta-corrente indicada no "caput" para amortização ou liquidação das obrigações pactuadas pelos devedores, o credor fica desde já autorizado a efetuar os lançamentos dos débitos em qualquer conta que os Devedores e/ou o Avalistas/Devedores solidários mantenham ou venham a manter em qualquer agência do Banco Bradesco S.A. Permanecem em pleno vigor as garantias anteriormente constituídas em favor do Credor, ficando ratificadas e continuando a garantir a totalidade das obrigações a que se acham vinculadas, em especial a hipoteca constituída, que abrange as máquinas, aparelhos, instalações e construções, assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas ao imóvel. A falta de pagamento de qualquer quantia no seu vencimento ou ainda o descumprimento de qualquer outra obrigação pactuada no referido instrumento e em todas as demais hipóteses previstas nos artigos 1425 e 333 do Código Civil, facultará ao Credor o direito de considerar vencida e imediatamente exigível a totalidade da dívida confessada na cláusula acima, deduzindo-se eventuais pagamentos, independentemente de aviso ou notificação, com os acréscimos previstos na cláusula subsequente. Além das hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, o Credor poderá considerar a dívida vencida antecipadamente, independentemente de aviso ou notificação, se não houver comprovação da averbação do referido instrumento perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, e demais condições constantes do título arquivado em microfilme neste Registro. O referido aditivo foi também averbado sob n.º 01/6970, no livro 3, de Registro Auxiliar, nesta Serventia, Piracicaba/SP, 27 de dezembro de 2005. As escreventes autorizadas: Antônio Tabai Alves (Antônio Tabai Alves) e Izaura Tabai Rodrigues de Moraes (Izaura Tabai Rodrigues de Moraes).

continua no verso

digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: ***.620.988- DATA: 05/08/2026 17:02:43



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 16/27

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 27/12/2005	Ficha 08V (versal)
-----------------------------	------------------	------------------	-----------------------

AV-31/5646:- Protocolo n° 105.607 de 21/12/2005.

ADITAMENTO - Pelo aditivo a cédula rural hipotecária n° 200405026, datado de 14/12/2005, firmado em Rio das Pedras/SP, as partes de mútuo a comum acordo resolvem convalidar a cédula registrada sob n° 28, retro, para constar que o emitente deixou de honrar o pagamento da parcela vencida 01/12/2005, reconhecendo e confessando dever ao credor, a quantia líquida e certa de R\$ 22.441,60, apurada em 09/12/2005. Em face de não reunir condições para efetuar o pagamento da forma anteriormente pactuada o Emitente solicitou ao Credor e este concordou em receber, para fins de liquidar a dívida confessada na cláusula acima, a amortização de R\$ 57.800,00, para pagamento através de 02 (duas) parcelas, no valor de R\$ 28.900,00, cada uma, com vencimento em 01/06/2006 e 01/12/2006, as quais serão acrescidas de juros remuneratórios acordados em 1% ao mês e de atualização monetária de acordo com o índice de variação da TR (taxa referencial) ou, na extinção deste índice, de outro legal que reflita a desvalorização da moeda, contados de 09/12/2005 até o vencimento de cada uma das parcelas. Os pagamentos decorrentes da cédula ora convalidada, serão efetivados mediante lançamentos a débito da conta corrente n° 21.875-8, mantida em nome do Emitente, junto a Agência 0470/Rio das Pedras do Credor, que fica autorizado a efetuar ditos lançamentos nas datas e pelos valores estipulados, obrigando-se o Emitente, a manter saldo suficiente para acolhê-los. Os valores devidos a título de IOF (imposto sobre operações financeiras) são de responsabilidade do Emitente, que se obriga a manter saldo suficiente para acolher os débitos. Caso não haja saldo suficiente na conta corrente indicada no "caput", para amortização ou liquidação das obrigações pactuadas pelo Emitente, o Credor fica desde já autorizado a efetuar os lançamentos dos débitos em qualquer conta que o Emitente e/ou os Avalistas mantenham ou venham a manter em qualquer agência do Banco Bradesco S/A. Também ficam sob a responsabilidade do Emitente as custas e despesas de averbação do referido instrumento no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como por quaisquer outras custas e despesas necessárias para a perfeita validade da garantia e

-continua na ficha 09-

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: *** 620.568.** DATA: 05/08/2026 17:03:43

37



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 17/27

..onr
Operador Nacional do Sistema de Registro Imobiliário da Imobiliária

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 27/12/2005	Ficha: 09F
------------------------------	------------------	------------------	------------

obrigações previstas, ficando expressamente autorizada pelo emitente, o débito de respectivos valores na conta corrente informada no "caput" desta cláusula. Permanece em pleno vigor até o cumprimento da totalidade das obrigações a que se acha vinculada, a garantia anteriormente constituída pelo emitente e pela Interviente Garantidora, com a anuência do respectivo cônjuge, em favor do Credor e consistente na hipoteca cedular em 3º grau e sem concorrência de terceiros, incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula, registrada sob n.º 28 retro. A falta de pagamento de qualquer quantia no seu vencimento ou o descumprimento de qualquer outra obrigação pactuada na cédula ora convalidada e em todas as demais hipóteses previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, facultará ao Credor o direito de considerar vencida e imediatamente exigível a totalidade da dívida reconhecida e confessada na cláusula acima, deduzindo-se eventuais amortizações, independentemente de aviso ou notificação. Além das hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, o Credor poderá considerar a dívida vencida antecipadamente, independentemente de aviso ou notificação, se não houver comprovação de averbação do referido instrumento, perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, e demais condições constantes do título arquivado em microfilme neste Registro. O referido aditivo foi também averbado sob n.º 01/6969, no livro 3, de Registro Auxiliar, nesta Serventia. Piracicaba/SP, 27 de dezembro de 2005. As escreventes autorizadas: [assinatura] (Antonia Tabai Alves) e [assinatura] (Izaura Tabai Rodrigues de Moraes).

AV-32/5646: Protocolo n.º 112.227 de 16/08/2006.
ADITAMENTO - Pelo aditivo a cédula rural hipotecária n.º 200405026, datado de 31/05/2006, firmado em Rio das Pedras/SP, as partes de mutuo e comum acordo resolvem aditar o convalidamento avebado sob n.º 31, a cédula rural hipotecária registrada sob n.º 28 retro, para constar que: 1 - O emitente reconhece que não terá condições de

Continua no verso.

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: *** 620.568 - DATA: 06/08/2026 17:03:43

38



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 18/27

...onr
Direção Nacional
do Registro de Imóveis
Tribunal de Justiça

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRONº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 22/08/2006	Ficha: 09V (verso)
----------------------------	------------------	------------------	-----------------------

honrar na forma anteriormente contratada, o pagamento da parcela prevista para o dia 01/06/2006, cujo saldo devedor nesta data-31/05/2006 é de R\$ 30.891,37, o qual confessa como líquido, certo e exigível. 2 - Ademais, o Emitente propõe para liquidação de referida parcela e o Credor concorda em receber o valor de R\$ 30.880,43, a ser pago no dia 01/06/2007, o qual será acrescido de juros remuneratórios acordados em 1% ao mês e de atualização monetária de acordo com o índice da variação da TR (taxa referencial) ou, na extinção deste índice, de outro legal que reflita a desvalorização da moeda, calculados de 31/05/2006 até a data de vencimento pactuada. 3 - Quaisquer pagamentos previstos no referido instrumento e no aditado serão efetivados pelo Emitente mediante lançamentos a débito da sua conta corrente nº 21.875-8, mantida em nome do Emitente, junto a Agência 0410/Rio das Pedras do Credor, que fica expressamente autorizado a efetuar ditos lançamentos, nas datas e pelos valores estipulados, obrigando-se o Emitente a manter saldo suficiente para acolhê-los. Parágrafo primeiro - Os valores devidos a título de IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) são de responsabilidade do Emitente, que se obriga a manter saldo suficiente na conta corrente indicada no "caput" para acolher os débitos. Parágrafo segundo - O Emitente também se responsabiliza pelas custas e despesas de averbação do referido instrumento no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como por quaisquer outras custas e despesas necessárias para a perfeita validade da garantia e obrigações previstas, autorizando expressamente o débito de respectivos valores na conta corrente informada no "caput" desta cláusula. Parágrafo terceiro - Caso não haja saldo suficiente na conta corrente indicada no "caput", para amortização ou liquidação das obrigações pactuadas pelo Emitente, o Credor fica desde já autorizado a efetuar os lançamentos dos débitos em qualquer conta que o Emitente e ou os Avalistas mantenham ou venham a manter em qualquer agência do Banco Bradesco S/A. 4 - Permanece em pleno vigor até o cumprimento da totalidade das obrigações a que se acha vinculada, a garantia anteriormente constituída pelo Emitente e pela Interviente Garantidora, com a anuência do respectivo cônjuge, em favor do Credor e consistente na hipoteca cedular em 3º grau e sem concorrência de terceiros, incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula.

Continua na ficha 10

digital
Tudo no Registro
do Brasil em um
só lugar

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: ***.620.568-** DATA: 05/08/2026 17:03:43

39



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 19/27

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

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 22/08/2006	Ficha: 10F
------------------------------	------------------	------------------	------------

registrada sob nº 28 e aditada sob nº 31 retro. 5 - A falta de pagamento de qualquer quantia no seu vencimento ou ainda o descumprimento de qualquer outra obrigação pactuada no referido instrumento e no aditada e em todas as demais hipóteses previstas nos artigos 1425 e 333 do Código Civil, facultará ao Credor o direito de considerar vencida e imediatamente exigível a totalidade da dívida em aberto, deduzindo-se eventuais pagamentos, independentemente de aviso ou notificação, com os acréscimos previstos na cláusula subsequente. Parágrafo único - Além das hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, o Credor poderá considerar a dívida vencida antecipadamente, independentemente de aviso ou notificação, se não houver comprovação da averbação do referido instrumento perante o competente Cartório de Registro de Imóveis. 6 - Caso o Credor concorde em receber qualquer quantia em atraso, o fato será havido como mera tolerância, não importando em novação ou alteração do referido instrumento, ficando o débito sujeito aos seguintes encargos: (i) encargos remuneratórios computados até a data do vencimento, na forma aqui prevista; (ii) encargos moratórios, pelo período que decorrer da data do inadimplemento até o efetivo pagamento, a serem assim compostos: a) juros remuneratórios às mesmas taxas previstas no contrato ou as vigentes no mercado no dia do efetivo pagamento, a que resultar em maior valor, sendo estas últimas divulgadas no "site" do Credor, na Internet, no endereço www.bradesco.com.br, e na Tabela de Tarifas fixadas nas agências do Credor; b) juros moratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos nos itens anteriores; c) multa de 2% sobre o total devido; e se o Credor for obrigado a recorrer aos meios judiciais, o Emitente também pagará as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios, também se responsabilizando pelo pagamento dos custos de cobrança administrativa ou extrajudicial, despendidos para o cumprimento de qualquer obrigação decorrente do referido instrumento; (iii) na hipótese de extinção de quaisquer dos índices ou taxa aqui ajustados para atualização monetária, aplicar-se-á o índice oficial que vier a substituir. 7 - Os Avalistas Maria Cecilia Taranto Merloto e

Continua no verso.

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: *** 620.568-11 DATA: 05/08/2026 17:03:43



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 20/27

...onr
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Estrutural de Imóveis

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 22/08/2006	Ficha: 10V
-----------------------------	------------------	------------------	------------

Demetrio Vitor Merloto, comparecem na condição de Devedores Solidários, declarando-se de pleno acordo com todos os termos do referido instrumento e do aditado, responsabilizando-se incondicional e solidariamente com o Emitente pelo total cumprimento de todas as obrigações, pecuniárias ou não, pactuadas, não só pelo pagamento do principal, como dos acessórios ora convencionados, na forma disposta nos artigos 264 e seguintes do Código Civil. 8 - O Emitente e os Avalistas, declaram, que o referido Aditamento é firmado visando atender sua solicitação e em seu exclusivo benefício, de forma a adequar suas necessidades e proporcionar-lhes melhores condições para o cumprimento de suas obrigações, e reconhecem que o instrumento aditado não se enquadra numa fonte de recursos do crédito rural, estando sujeito aos encargos remuneratórios pactuados. 9 - O Emitente, os Avalistas e a Interviente garantidora, nos termos do artigo 683 do Código Civil, nomeiam e constituem o Credor, em caráter irrevogável e irretratável, seu bastante procurador, para o fim especial de representar na assinatura de quaisquer instrumentos públicos ou particulares, que visem promover registro/averbação do referido instrumento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente ou quaisquer repartições, podendo o Credor, em razão dos poderes ora conferidos, celebrar instrumentos ou escrituras de re-ratificação, firmar requerimentos e quaisquer outros documentos, desde que não haja alterações de valores e forma de pagamento aqui ajustados. 10 - O Emitente, os Avalistas e a Interviente Garantidora, por este instrumento constituem-se mutuamente procuradores com recíprocos e especiais poderes, irrevogáveis e irretratáveis, para receber citação inicial, em caso de eventual ação oriunda do referido instrumento, bem como intimações de todos e quaisquer atos processuais que se tornem necessários para o normal andamento do processo. 11 - As partes declaram que examinaram todos os termos, cláusulas e condições do referido instrumento, reconhecendo-o de acordo com a lei e válido, sob todos os aspectos, em especial no tocante a ratificação da garantia anteriormente outorgada ao Credor, bem como no tocante às penalidades previstas para o caso de descumprimento das obrigações. 12 - Fica eleito o Foro da Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para

Continua na ficha 11

ri digital

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: ***.620.568-** DATA: 05/08/2026 17:03:43



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 21/27

..onr
Comissão Nacional
do Sistema de Registro
Imobiliário de Imóveis

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 22/08/2006	Ficha: 11F
------------------------------	------------------	------------------	------------

dirimir quaisquer dúvidas que se originarem do referido instrumento, podendo o Credor, porém, optar pelo foro do domicílio do Emitente, dos Avalistas, ou do local do imóvel hipotecado. 13 - Ratificam as partes, no ato, todas as demais cláusulas e condições do instrumento aditado, não alteradas por este instrumento, as quais permanecem em pleno vigor e do qual este fica fazendo parte integrante e inseparável, em especial a parcela com vencimento previsto para o dia 01/12/2006. O referido aditivo foi também averbado sob n.º 02/6963 no Livro 3 de Registro Auxiliar, neste Registro, Piracicaba/SP, 22 de agosto de 2006. As escreventes autorizadas: Antonia Tabai Alves e Angela Maria Torrezan.

AV-33/5646:- Protocolo n.º 112.230 de 19/08/2006.
ADITAMENTO - Pelo aditivo à cédula rural hipotecária n.º 200405027, datado de 30/05/2006, firmado em Rio das Pedras/SP, as partes de mutuo e comum acordo resolvem aditar o convalsimento averbado sob n.º 30, a cédula rural hipotecária registrada sob n.º 29 retro, para constar que: Ocorre que os devedores reconhecem que não terão condições de honrar a forma anteriormente contratada, o pagamento da parcela prevista para o dia 01/06/2006, cujo saldo devedor na data do aditivo, é de R\$ 30.878,48, o qual confessa como líquido, certo e exigível. 2 - Todavia, os devedores propõe para liquidação de tal parcela e o Credor concorda em receber o valor de R\$ 30.793,69, mediante o pagamento de R\$ 5.000,00 no ato de assinatura do referido instrumento e de prorrogação do saldo de R\$ 25.793,69, para o dia 01/06/2007, o qual será acrescido de juros remuneratórios pactuados em 1% ao mês e de atualização monetária de acordo com o índice de variação da TR (taxa referencial) ou, na extinção deste índice, de outro legal que reflita a desvalorização da moeda, calculados de 30/05/2006 até a data de vencimento pactuada. 3 - Quaisquer pagamentos previstos no referido instrumento e no aditado serão efetivados pelos Devedores mediante lançamentos a débito da conta corrente n.º 21.418-3, mantida pela Devedora Helen Keyde

Continua no verso.

ridigital
Todos os Registros
no Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: 099.620.568-33 DATA: 05/08/2026 17:03:43

42



CFT-SP: 099620-56837

Creci-SP: 121.615-F

CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato

Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 22/27

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 22/08/2006	Ficha: 11Y
------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------

Merloto Miori na Agência 0410 - Rio das Pedras do Credor, que fica expressamente autorizado a efetuar ditos lançamentos, nas datas e pelos valores estipulados, obrigando-se os Devedores a manter saldo suficiente para adotá-los. Parágrafo primeiro: Os valores devidos a título de IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) são de responsabilidade dos Devedores, que se obrigam a manter saldo suficiente na conta corrente indicada no "caput" para acolher os débitos. Parágrafo Segundo: Os Devedores também se responsabilizam pelas custas e despesas de averbação do referido instrumento no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como por quaisquer outras custas e despesas necessárias para a perfeita validade das garantias e obrigações previstas, autorizando expressamente o débito de respectivos valores na conta corrente informada no "caput" desta cláusula. Parágrafo terceiro: Caso não haja saldo suficiente na conta corrente indicada no "caput", para amortização ou liquidação das obrigações pactuadas pelos Devedores, o Credor fica desde já autorizado a efetuar os lançamentos dos débitos em qualquer conta que os Devedores e ou os Avalistas/Devedores Solidários mantenham ou venham a manter em qualquer agência do Banco Bradesco S.A. Permanece em pleno vigor as garantias anteriormente constituídas em favor do Credor, ficando ratificadas e continuando a garantir a totalidade das obrigações a que se acham vinculadas, em especial a hipoteca constituída, que abrange as máquinas, aparelhos, instalações e construções, assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas ao imóvel. Sendo os Instrumentos registrados neste Registro sob nº 6970 e Av-01, no Livro 3, Registro Auxiliar e na matrícula 5646 sob nº 29 e Av-30, retro. 5 - A falta de pagamento de qualquer quantia no seu vencimento ou ainda o descumprimento de qualquer outra obrigação pactuada no referido instrumento e em todas as demais hipóteses previstas nos artigos 1425 e 333 do Código Civil, facultará ao Credor o direito de considerar vencida e imediatamente exigível a totalidade da dívida em aberto, deduzindo-se eventuais pagamentos, independentemente de aviso ou notificação, com os acréscimos previstos na cláusula subsequente. Parágrafo Único: Além das hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, o Credor poderá considerar a dívida vencida antecipadamente, independentemente de aviso ou notificação, se não houver comprovação da averbação do

Continua na ficha 12

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: ***.620.568-*** DATA: 05/08/2026 17:03:43



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.

- Folha: 23/27

onr
Quartel São Paulo
do Sistema de Registro
do Estado de São Paulo

onr

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 22/08/2006	Ficha: 12F
------------------------------	------------------	------------------	------------

referido instrumento, perante o competente Cartório de Registro de Imóveis. 6 - Caso o Credor concorde em receber qualquer quantia em atico, o fato será havido como mera tolerância, não importando em novação ou alteração do referido instrumento, ficando o débito sujeito aos seguintes encargos: (i) encargos remuneratórios computados até a data do vencimento, na forma aqui prevista: (i) encargos remuneratórios, pelo período que decorrer da data do inadimplemento até o efetivo pagamento, a serem assim compostos: a) juros remuneratórios às mesmas taxas previstas no contrato ou às vigentes no mercado no dia do efetivo pagamento, que resultar em maior valor, sendo estas últimas divulgadas no "site" do Credor, na Internet, no endereço www.bradesco.com.br, e na Tabela de taxas fixadas nas agências do Credor; b) juros remuneratórios de 1% ao mês ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos nos itens anteriores; c) multa de 1% sobre o total devido; d) se o Credor for obrigado a recorrer aos meios judiciais, os Devedores também pagarão as custas e despesas processuais, bem como os honorários advocatícios, também se responsabilizando pelo pagamento dos custos de cobrança administrativa ou extrajudicial, despendidos para o cumprimento de qualquer obrigação decorrente do referido instrumento; (ii) na hipótese de extinção de quaisquer dos índices ou taxa aqui ajustados para atualização monetária, aplicar-se-á o índice oficial que vier a substituir. 7 - Os Avalistas/Devedores Solidários Maria Cecília Taranto Merlotto e Demétrio Vitor Merlotto, comparecem na condição de Devedores Solidários, declarando-se de pleno acordo com todos os termos do referido instrumento e do aditado, responsabilizando-se inacional e solidariamente com os Devedores pelo total cumprimento de todas as obrigações, pecuniárias ou não, pactuadas, não só pelo pagamento do principal, como dos acessórios ora convenionados, na forma disposta nos artigos 264 e seguintes do Código Civil. 8 - Os Devedores, por si e sucessores, declaram, irrevogável e irretroatamente, que o referido Convalescimento é firmado visando atender suas solicitações e em seu exclusivo benefício, de forma a adequar suas necessidades e proporcionar-lhes melhores condições para o cumprimento de suas

Continua no verso.

digital
Todos os Registros
do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: *** 620.568-**- DATA: 05/09/2026 17:03:43

44



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 24/27

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Obrigatório de Imóveis

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 22/08/2006	Ficha: 12V
-----------------------------	------------------	------------------	------------

obrigações, e reconhece que a operação não se enquadrava mais em fonte de recursos do crédito rural, estando sujeita aos encargos remuneratórios ora pactuados. 9 - Os Devedores e os Avalistas/Devedores Solidários, no âmbito do Artigo 683 do Código Civil, nomeiam e constituem o Credor, em caráter irrevogável e irretratável, seu bastante procurador, para o fim especial de representá-los na assinatura de quaisquer instrumentos públicos ou particulares, que visem promover a averbação do referido instrumento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente ou quaisquer repartições, podendo o Credor, em razão dos poderes ora conferidos, celebrar instrumentos ou escrituras de ratificação, firmar requerimentos e quaisquer outros documentos, desde que não haja alterações de valores e forma de pagamento aqui ajustados. 10 - Os Devedores e os Avalistas/Devedores Solidários por este instrumento constituem-se mutuamente procuradores com recíprocos e especiais poderes, irrevogáveis e irretratáveis, para receber citação inicial, em caso de eventual ação oriunda do referido instrumento, bem como intimações de todos e quaisquer atos processuais que se tornem necessários para o normal andamento do processo. 11 - As partes declaram que examinaram todos os termos, cláusulas e condições do referido instrumento, reconhecendo-o de acordo com a lei e válido, sob todos os aspectos, em especial no tocante a ratificação das garantias anteriormente outorgadas ao Credor, bem como no tocante às penalidades previstas para o caso de descumprimento das obrigações. 12 - Fica eleito o Foro da Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem do referido instrumento, podendo o Credor, porém, optar pelo foro do domicílio dos Devedores, dos Avalistas/Devedores Solidários, dos garantidores ou do local do imóvel hipotecado. 13 - Ratificam as partes, no ato, todas as demais cláusulas e condições do instrumento aditado, não alteradas por este instrumento, em especial a parcela com vencimento previsto para o dia 01/12/2006, que permanecem em pleno vigor e do qual este fica fazendo parte integrante e inseparável. O referido aditivo foi também averbado sob nº 02/6970, no livro 3, de Registro Auxiliar, neste Registro. Piracicaba/SP, 22 de agosto de

Continua na ficha 13

ri digital

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: 000.620.568-11 DATA: 05/06/2026 17:03:43

45



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.

- Folha: 25/27

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 22/08/2006	Folha: 13F
-----------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------

2006. As escreventes autorizadas: Angela Maria Torrezan (Angela Maria Torrezan) e Angela Maria Torrezan (Angela Maria Torrezan).

AV-34/5646:- Protocolo n.º. 249.432 de 04/04/2017.

PENHORA - Pela certidão datada de 03/04/2017, expedida através do procedimento "Penhora On Line", cuja certidão foi extraída nos autos de execução trabalhista, processo n.º 0010193-95.2012.5.15.0039 da Vara do Trabalho da Comarca de Piracicaba/SP em que figura como exequente CONFEDERAÇÃO DA AGRICULTURA E Pecuária DO BRASIL, inscrita no CNPJ sob n.º 33.582.750/0001-78, e como executado ALAN CLEBER MERLOTO, CPF n.º. 279.166.958-20, e auto de penhora datado de 11/10/2016, o IMÓVEL MATRICULADO foi PENHORADO para garantir a execução no valor de R\$ 2.998,00 tendo sido nomeado depositário ALAN CLEBER MERLOTO. Penhora averbada a despeito dos registros de hipotecas cedulares existentes na presente matrícula, uma vez que as mesmas já se encontram vendidas, não se aplicando, assim, a inextinguibilidade sobre o imóvel matriculado, a teor do decidido pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no processo CG n.º. 2009/139095; ressalvando-se que a presente averbação de penhora não implica em autorização para o ingresso de futura carta de adjudicação ou arrematação expedida nos autos supracitados. CONSTA DA CERTIDÃO QUE HOUVE DECISÃO JUDICIAL PARA A PENHORA DE FRAÇÃO IDEAL SUPERIOR À PERTENCENTE AO EXECUTADO(A), ALAN CLEBER MERLOTO, DATADA DE 11/04/2006, FOLHAS 29621b DOS AUTOS. Piracicaba/SP, 11 de abril de 2017. A escrevente autorizada responsável: Renata Aparecida Castanheira e o Substituto do Oficial: Cristiano Garcia (Cristiano Garcia Castanheira)

AV-35/5646:- Protocolo n.º. 273.887 de 03/12/2018.

Continua no verso.

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: *** 620.268-** DATA: 05/08/2026 17:03:43



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 26/27

..onr Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

CNM: 112516.2.0005646-69

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRONº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 5.646	DATA: 06/12/2018	Ficha: 13v
----------------------------	------------------	------------------	------------

CANCELAMENTO DE PENHORA (AVERBADA SOB N.º 34 RETRO)
TÍTULO: Ofício passado em 26/03/2018, nos autos nº 0000195-08/2012.5.15.0039 da Vara do Trabalho de Capivari/SP.
OBJETO DA AVERBAÇÃO: CANCELAMENTO DE PENHORA.
ATO OBJETO DO CANCELAMENTO: Averbação de n.º 34 RETRO.
SENTENÇA OU DECISÃO QUE DETERMINOU O CANCELAMENTO: Sentença datada de 26/03/2018, Piracicaba/SP, 06 de dezembro de 2018. A escrevente autorizada responsável: (Thais Cordeiro Fonseca) e o substituto do Oficial: (Cristiano Garcia Castanheira).
 Selo digital.1125163310273887B8TR3018

AV-35/5646:- Protocolo n.º 300.239 de 18/12/2020.
PENHORA (FRAÇÃO IDEAL DE 50%)
TÍTULO (CERTIDÃO): Certidão lavada de 18/12/2020, expedida através do procedimento "Penhora Online", cuja certidão foi extraída dos autos de execução civil processo n.º. 00017851220068260517 do Ofício Judicial de Rio das Pedras/SP, e auto de penhora datado de 06/09/2019.
PROTOCOLO ARISP: PH000243980
EXEQUENTE(S): RAMTON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA, CNPJ n.º. 91.108.027/0001-58.
EXECUTADO(S): ALAN CLEBER MERLOTO, CPF n.º. 279.166.958-20.
NATUREZA DO ATO: PENHORA
OBJETO DA CONSTITUIÇÃO (FRAÇÃO IDEAL): Fração ideal de 50% do IMÓVEL MATRICULADO de propriedade de ALAN CLEBER MERLOTO.
VALOR DA AÇÃO: R\$ 49.034,00.
DEPOSITÁRIO(A): ALAN CLEBER MERLOTO.

Continua na ficha 14

SOLICITADO POR: EMERSON SCAGNOLATO - CPF/CNPJ: 099.620.568-37 DATA: 05/06/2026 17:03:43



- **Matrícula n.º 5.646 – 2º Cartório Registros Imóveis de Piracicaba – S.P.**

- Folha: 27/27

48



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

• Cadastro – CAR – Cadastro Ambiental Rural

- CAR - Proprietários

Número: Não inscrito Situação: Em cadastramento

Data Emissão: 13/03/2015 11:48:27
 Número do Protocolo: 99933
 Número do CAR: Não inscrito
 Situação: Em cadastramento
 Tipo de Propriedade: RURAL
 Número do CIR: 6300710009738
 Número do IPTU:
 Tipo de Domínio: PROPRIEDADE
 Nome da Propriedade: S. Trinta e Cinco
 Endereço: S. Trinta e Cinco
 Complemento:
 Bairro: B.Lapa CEP: 13390000
 Município: RIO DAS PEDRAS
 Área Total (Calculada): 75,22 ha
 Módulos Fiscais: 7,52
 Atividade Principal: Agricultura
 Data da Inscrição:

PROPRIETÁRIOS ou POSSEIROS

CPF / CNPJ	Nome	Telefone	E-mail
CPF: 27916695820	ALAN CLEBER MERLOTO	S/ Telefone	
CPF: 24636848870	Helen Keyde Merloto Mion	19 - 34937935	mrctaranto@gmail.com

DECLARAÇÕES

- CAR - Áreas

Número: Não inscrito Situação: Em cadastramento

ÁREAS	Tipo	Número de Itens	Área Calculada
Propriedade		1	75,22 ha
Servidão Administrativa		0	0,00 ha
Área Total da Propriedade		0	75,22 ha
Rios com mais de 3 metros de largura média		0	0,00 ha
Rios com até 3 metros de largura média		2	0,19 ha
Nascente		2	0,00 ha
Outros corpos d'água		0	0,00 ha
Outras APPs		0	0,00 ha
Área Total de APP		0	6,67 ha
Vegetação Nativa Remanescente		0	0,00 ha
Reserva Legal		3	19,16 ha
Declividade entre 25° e 45°		0	0,00 ha
Uso consolidado		0	0,00 ha
Reserva legal de compensação		0	0,00 ha
Servidão Ambiental		0	0,00 ha

Escritório: Tel.: (19) 9.9199-3834 – E-mail: scagnolatoperitojudicial@gmail.com



CFT-SP: 099620-56837
Creci-SP: 121.615-F
CNAI: 35.065

Emerson Scagnolato
Avaliação e Perícia Judicial de Imóveis

- **CAR – Número do CAR: 353440040057828**

SIGAM/SMAC/IESB

Número do CAR: **353440040057828** Inscrito

Número do **99833** Data da Atualização: 12/03/2015 Data da
Protocolo: **Inscrição: 12/03/2015**

Tipo de
Propriedade: **RURAL**

Número do CCIR: **6300710009738**

po de Domínio: **PROPRIEDADE**

Nome da
Propriedade: **S. Trinta e Cinco**

Endereço: **S. Trinta e Cinco**

Complemento:

Bairro: **B.Lapa** CEP: **13390000**

Município: **RIO DAS PEDRAS**

Area Total (ha): Informada: 77,20 Calculada: 75,22 Módulos Fiscais

Atividade
Principal: **Agricultura**

Declarações:

☒ Declaro que todas as informações prestadas são
estou ciente que o órgão ambiental competente
complementações e/ou realizar vistorias a qualq
Declaro que todos os proprietários ou posseiros
☒ posse objeto deste cadastro estão cientes e de a
informações prestadas.

☒ Verificar Problemas no CAR ☒ Solicitar Alteração

CAR Finalizado! Aguardando análise.

50



ENCERRAMENTO

Dá-se por finalizado o presente labor, sem mais nada a relatar e a considerar, apresentando-se este Laudo Pericial Avaliatório de Valor de Mercado, composto por 51 (cinquenta e uma) páginas impressas apenas no anverso.

O trabalho deste Perito Judicial é feito exclusivamente para este processo ao qual foi nomeado e para o que recebe uma única contraprestação, sendo certo que não autoriza, sem a devida contraprestação adicional, a utilização da sua produção intelectual e fruto do exercício da profissão para outros feitos, sob pena de enriquecimento sem causa (art. 884 do CCB/2022) daquele que dele se utiliza em detrimento deste Perito Judicial.

Assim sendo, requer que seja arbitrada a correspondente remuneração sempre que este trabalho seja utilizado como prova emprestada em outros feitos.

É o que requer,

Pede e Espera Deferimento.

Americana, 07 de agosto de 2026.

EMERSON SCAGNOLATO

CFT-SP: 099620-56837 / CRECI-SP: 121.615-F / CNAI: 35.065

Perito Judicial em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil.

Perito em Danos e Patologias na Construção, Consumo de Água,

Consumo de Energia Elétrica, Usucapião, Desapropriação,

Renovatória e Revisional de Aluguel, Memarcatória.

Tel.: (19) 9.9199-3834 / E-mail: scagnolato.peritojudicial@gmail.com


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PEDRO
FORO DE SÃO PEDRO
1ª VARA
PRAÇA ADOLPHO BONIFÁCIO BRAGAIA, S/N, ., CENTRO - CEP 13520-000, Fone: (19)3481-2889, São Pedro-SP - E-mail:
saopedro1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0000567-98.2018.8.26.0584**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Pagamento**
 Exequente: **Virgilio Nelson da Silva Carvalho**
 Executado: **Luciana Zaniboni Merloto e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DALTON LACERDA VIDAL VITAL FILHO**

Vistos.

1) Fls. 630/631: Defiro. Expeça-se MLE em favor do perito.

2) Fls. 635/637 e 638: Considerando a concordância das partes com o laudo pericial de fls. 578/629, **homologo o preço de avaliação de R\$ 5.700.000,00 (cinco milhões setecentos mil reais)**, referente à fração ideal pertencente ao executado Alan sobre o imóvel de matrícula nº 5.646 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Piracicaba, penhorado à fl. 233.

Antes de prosseguir com a realização do leilão, deverá o exequente juntar a certidão de matrícula atualizada do imóvel, expedida há menos de 30 dias, bem como novo demonstrativo de cálculo do débito.

3) Cumprido o item anterior, prossiga-se com a alienação do bem em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, **nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) FERNANDO JOSÉ**


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PEDRO
FORO DE SÃO PEDRO
1ª VARA
PRAÇA ADOLPHO BONIFÁCIO BRAGAIA, S/N, ., CENTRO - CEP 13520-000, Fone: (19)3481-2889, São Pedro-SP - E-mail:
saopedro1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERELLO GONÇALVES [contato@megaleiloes.com.br; fernando@megaleiloes.com.br; e fixo comercial (11) 31494600], que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903 do CPC, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887 do CPC. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PEDRO
FORO DE SÃO PEDRO
1ª VARA
PRAÇA ADOLPHO BONIFÁCIO BRAGAIA, S/N, ., CENTRO - CEP 13520-000, Fone: (19)3481-2889, São Pedro-SP - E-mail:
saopedro1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889 do CPC, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

4) Fls. 639/640: Defiro a tramitação prioritária. Anote-se.

Intime-se.

São Pedro, 09 de setembro de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA