

P T A M

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

Município de Ribeirão Grande - SP

SUMÁRIO

ASSUNTO	PÁGINA
Solicitante	01
Objetivo	01
Identificação do Imóvel Avaliando	01
Resumo do Imóvel Avaliando	01 a 05
Metodologia	05
Rigor	06
Pesquisa de Dados de Mercado	06
Conceito	07
Homogeneização de Dados de Mercado	07 a 08
Conclusão	08
Anexos	

Solicitante: Prefeitura Municipal de Ribeirão Grande.

Interessados: A quem interessar possa.

1. Objetivo, Identificação do Imóvel Avaliando.

1.1. O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadologia tem como objetivo a determinação do Valor de Mercado do Imóvel em Avaliação, situado no perímetro Rural do Município de Ribeirão Grande, Estado de São Paulo, comarca do Município de Capão Bonito-SP.

1.2. Do Imóvel: Imóvel, localizado a Rua Hilarindo Soares, Perímetro Rural, Bairro Boa Vista, Município de Ribeirão Grande, Estado de São Paulo, com uma área total de 2.157,30 metros quadrados.

1.3. Imóvel, com a área total acima descrita, Objeto da Escritura Publica de Desapropriação Amigável datada de 28 de Novembro de 2.013, Livro 07 fls.330/334, com as seguintes características:- "Tem Inicio no Marco 01; segue até o Marco 02, confrontando com a Rua Hilarindo Soares, numa extensão de 57,00 metros; do Marco 02, deflete a direita segue até o marco 03, confrontando com a propriedade do Sr. Candido Alves de Oliveira, numa extensão de 29,50 metros; do marco 03 deflete a direita, segue até o marco 04, confrontando-se com a propriedade de Municipalidade, numa extensão de 40,00 metros; do marco 04 deflete a esquerda segue até o marco 05 confrontando-se ainda com a propriedade da Municipalidade, numa extensão de 28,00 metros; do marco 05 deflete a direita, segue até o marco 06, confrontando-se a propriedade de Candido Alves de Oliveira, numa extensão de 17,00 metros; do marco 06 deflete a direita e segue até o marco 01 inicio desta descrição, confrontando-se ainda com a propriedade de Candido Alves de Oliveira numa extensão de 57,50 metros, fechando assim a poligonal descrita.

1.4. O Imóvel é Objeto da Desapropriação Amigável devidamente Registrado Sob a Matricula 10.217 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito – SP correspondente a 51,41% da parte ideal conforme o R-02 da dita matricula, Cadastrado junto ao INCRA sob o número 637.017.027.154-1, Numero do Imóvel na Receita Federal (NIRF) 0.332.308-0, Numero do CCIR 10887357099.

2. Resumo do Imóvel Avaliando.

Conforme se estabelece as NBR nº 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, este signatário compareceu ao Imóvel em Avaliação, no dia 24 de Novembro de 2.021, a fim de vistorias no mesmo, identificando como um Terreno sem Benfeitorias, com as seguintes características:

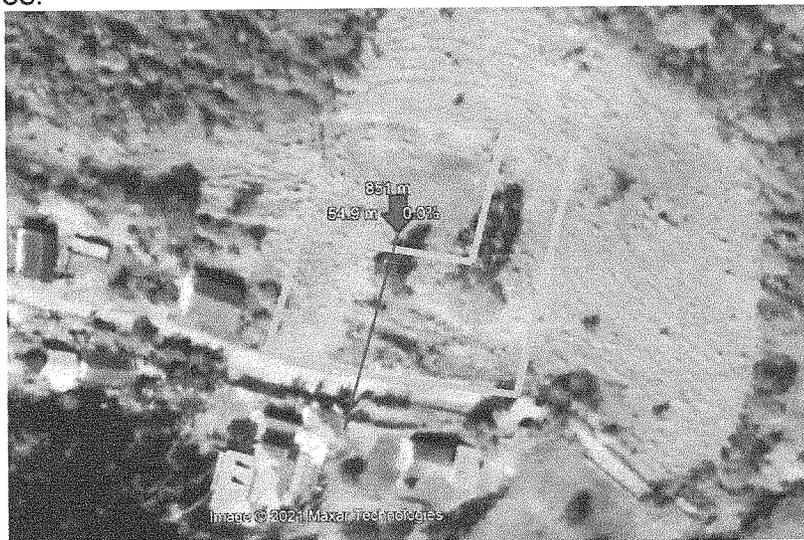
Tipo de Solo: Terra Vermelha, de Solo permanentemente seco;



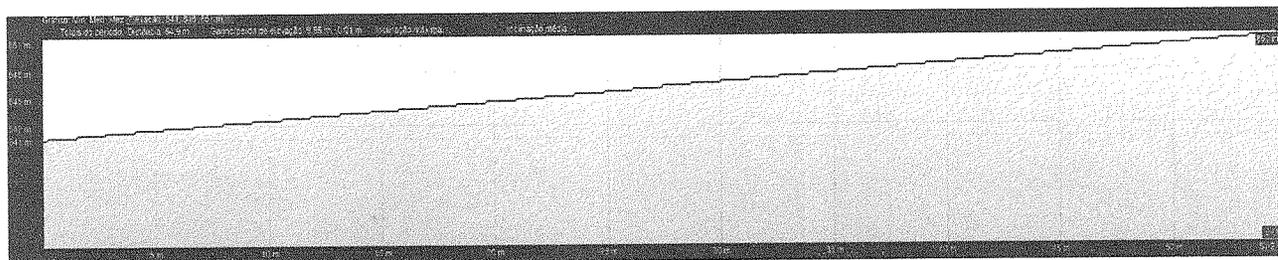
Localização: De BOA localização, com fácil acesso, Estrada Municipal não pavimentada, porém em boas condições; Situado a aproximadamente 22,00 quilômetros do Centro de Ribeirão Grande - SP.

Benfeitorias: Possui somente cercas em suas divisas, sendo cercas simples de madeira e arame em aço, não possui edificação, não possui energia dimensionada;

Topografia do Imóvel Avaliando: Topografia Ondulada com alto declive para os fundos.



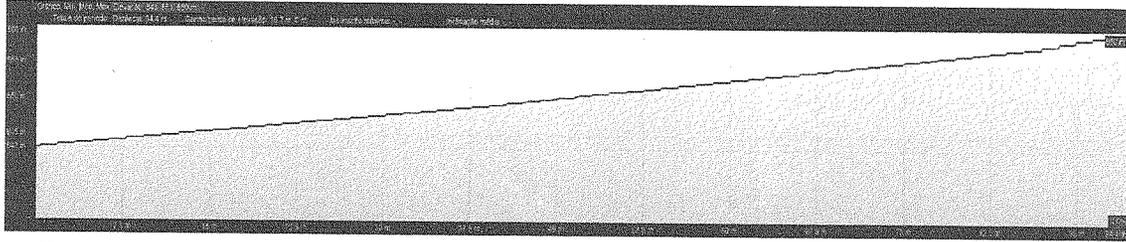
Perfil topográfico



Perfil de elevação, acive para os fundos (aproximadamente 10,00 metros).

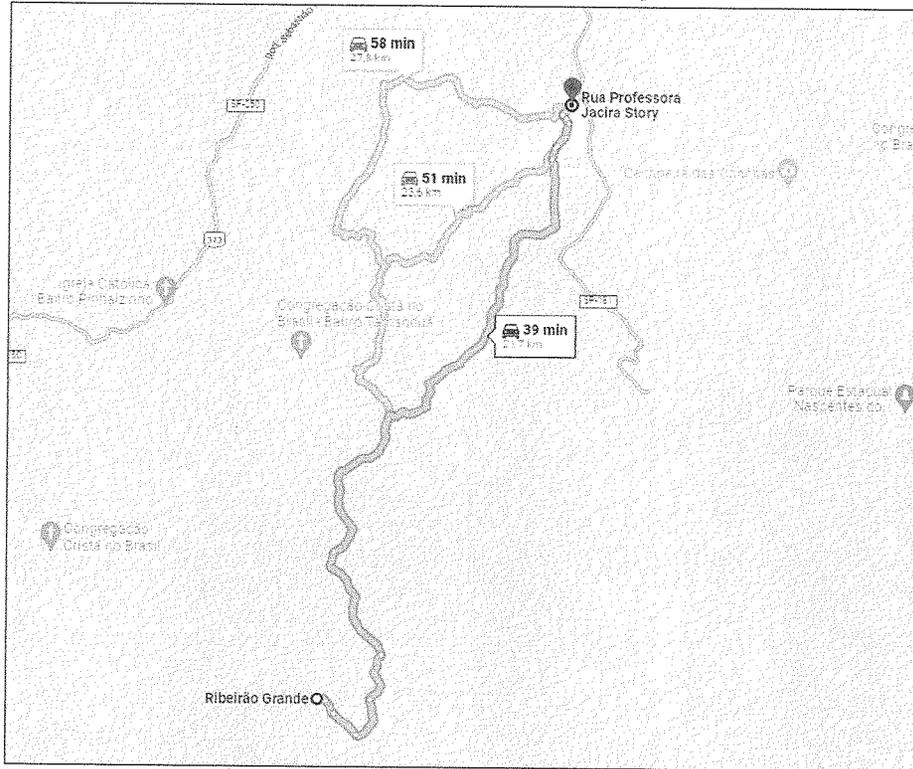


Perfil Topográfico



Perfil de elevação, active para os fundos (aproximadamente 17,00 metros).

Croqui de Ilustrativo de Acesso e Localização:



Croqui de situação.



Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando:

Conforme vistoria realizada *in loco* o relatório fotográfico do Imóvel Avaliando é composto pelas fotografias a seguir, feitas no dia 24 de Novembro de 2.021.



Foto 01 – Fachada.



Foto 02 – Vista logradouro, lado direito.



Foto 03 – Vista logradouro lado esquerdo.





Foto 04 – Vista Panorâmica interna.



Foto 05 – Vista Panorâmica, divisa.



Foto 06 – Vista Panorâmica (da frente os fundos).



Foto 07 – Vista Panorâmica (da frente os fundos).



Foto 08 – Vista da frente aos fundos.



Foto 09 – Vista Dos fundos para frente.



3. Metodologia.

Adotaremos neste trabalho o método **COMPARATIVO DIRETO** conforme NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, com aplicação direta, sendo coletados os Elementos Comparativos nas pesquisas de mercado, bem como com as mesmas características e mesma região geoeconômica do Imóvel Avaliando.

4. Nível de Rigor.

O Nível de Rigor adotado neste trabalho, pelo número de elementos comparativo 3(K+1), é o nível e grau estabelecido, **NORMAL**.

5. Pesquisa de Dados de Mercado.

Foram Coletadas 3 (três) Fontes de Consultas, chamados Elementos Comparativos, que são utilizados para compor o preço de mercado para esta Avaliação, sendo provenientes de cuidadosa pesquisa na mesma região geoeconômica do Imóvel Avaliando, visto que o Imóvel em Avaliação está situado no perímetro Rural do Município de Ribeirão Grande - SP, Bairro Boa Vista, onde se possui as características de imóveis pequeno porte, predominância de chácaras de pequeno porte, casas de moradia, pontos de apoio, bem como, consulta a Corretores de Imóveis, Imobiliárias, Proprietários de Imóveis, no período de 29 de Novembro de 2.021 à 30 de Novembro de 2.021.

Fonte de Consulta: Imobiliária Bem Morar Imóveis – Capão Bonito – SP
CRECI-SP 43.112-F (15) 3542-1418;

Valor médio do Metro Quadrado de Terreno na Região Geoeconômica do Imóvel em Avaliação R\$ 20,00;

Fonte de Consulta: Casa Nova Negócios Imobiliários– Capão Bonito – SP
CRECI-SP 24.549-J (15) 3542 2463;

Valor médio do Metro Quadrado de Terreno na Região Geoeconômica do Imóvel em Avaliação R\$ 25,00;

Fonte de Consulta: João Matarazzo Corretor de Imóveis – Capão Bonito – SP
CRECI-SP 139.635-F (15) 99669-7667;

Valor médio do Metro Quadrado de Terreno na Região Geoeconômica do Imóvel em Avaliação R\$ 20,00;

Respeitando as características do Imóvel Avaliando, foram definidos os filtros de pesquisa para: Tipo de Solo, Topografia, Consistência do Solo, Padrão do Imóvel e Localização bem como distancias e acesso.

6. Conceito

Conforme a Norma 14.653/3 da ABNT, a aplicação direta na avaliação é possível e complementamos com o parecer das Fontes de Consultas (Fc), se tratando de pessoas e empresas com reconhecida atuação junto ao mercado imobiliário, que atribuíram valores segundo seu convencimento ao Imóvel Avaliando bem como o INDICE DE LIQUIDEZ variando de 80,00 a 100,0 que expressa sua real situação no atual momento do mercado de imóveis, dados que serão homogeneizados a seguir.

7. Homogeneização de Dados.

Pelos dados até aqui levantados evidentemente em pesquisas realizadas junto ao mercado de trabalho, estamos comparando iguais com iguais e não iguais com diferentes, isto é, trata-se de imóveis semelhantes em seus perfiz, dispensando especulações e interesses de mercado. Para o Imóvel em estudo foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, conforme Norma 14.653-3 de 2.004 da ABNT, e para proceder com a adequada Homogeneização dos Elementos Comparativos identificados na pesquisa de mercado, bem como sua devida depreciação, aplicamos o MÉTODO DA LINHA RETA.

<u>VALORES UNITÁRIOS</u>	<u>R\$ / Metro²</u>
<u>Elementos</u>	<u>Valor Homogeneizado</u>
Fonte de Consulta nº 1	R\$ 20,00
Fonte de Consulta nº 2	R\$ 25,00
Fonte de Consulta nº 3	R\$ 20,00
Média Simples	R\$ 21,66

Limite superior (+30%) R\$ 28,15

Limite inferior (-30%) R\$ 15,16

Não foi identificado nenhum Elemento Comparativo fora do Limite Superior +30% e Limite Inferior -30% obtidos pela média saneada.

Assim temos que o valor do Metro Quadrado de Terreno será atribuído através da média aritmética dos quatro valores devidamente tratados e dentro dos limites:

- Média Saneada: R\$ 21,66 o metro quadrado.

7.1 Homogeneização do Imóvel Avaliando.

Valor do Terreno (VT):

Pelo valor global do Metro Quadrado apurado da média aritmética obtida entre os Elementos Comparativos de R\$ 21,66 (Vinte e Um Reais e Sessenta e Seis Centavos), assim temos que:



AT (área do terreno): 2.157,30 m² **MT (valor médio)/m²:** R\$ 21,66

- R\$ 21,66 x 2.157,30 = R\$ 46.727,11
- R\$ 46.727,11 VT (Valor do Terreno).

Valor das Benfeitorias e Construções (VB):

Conforme já descrito em seu resumo o Imóvel em Avaliação não possui Benfeitorias e Edificações, somente cercas em suas divisas, portando não há enquadramento e padronização de Construção, assim temos que:

Benfeitorias Identificadas: Cerca de Divisa dentro de um perímetro de aproximadamente 232,00 metros;

- Valor Benfeitorias **R\$ 3.200,00 (VB)**

Valor Global do Imóvel (VG):

Diante dos valores até aqui definidos e devidamente tratados e homogêneos, do metro quadrado do Terreno bem como da Área Construída, passamos a conclusão do Valor Global de Mercado do Imóvel em Avaliação:

VT (Valor do Terreno) VB (Valor das Benfeitorias) VG (Valor Global)

- Valor do Terreno VT: R\$ 46.727,11
- Valor das Benfeitorias VB: R\$ 3.200,00
- VT R\$ 46.727,11 + VB R\$ 3.200,00 = VG R\$ 49.927,11
- **Valor Global: R\$ 49.927,11**

8. Conclusão.

Atendendo as NBR 14.653-3 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o Imóvel em Avaliação foi vistoriado *in loco* por este signatário, adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, aplicando a devida Homogeneização dos Dados obtidos o que apresentou o valor global **R\$ 49.927,11 (Quarenta e Nove Mil Duzentos e Vinte e Sete Reais e Onze Centavos)**. Considerando-se o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos que venham a incidir sobre o Imóvel.

Capão Bonito, 14 de Dezembro de 2.021.



Nivaldo Guelfes Júnior
CRECI 114.339-F
CNAI 19.450
CPF 297.068.618-07
RG 41.749.261-3

9. Anexos.

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS

RIBEIRÃO GRANDE - SP

COMARCA DE CAPÃO BONITO - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO TOMAZ GUSMÃO COSTA

Cilina Gabriela Queiroz da Oliveira
Oliviana Interina***PRIMEIRO TRASLADO***Livro 07Fls. 330/334

ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL, que bastante fazem, CANDIDO ALVES DE OLIVEIRA / FLORIZA DOMINGUES DE OLIVIERA e PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO GRANDE/SP

Valor R\$ 20.000,00

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, aos vinte e oito de novembro de dois mil e treze (28/11/2013), neste Registro Civil das Pessoas naturais e Tabelião de Notas de Ribeirão Grande, Comarca de Capão Bonito, Estado de São Paulo, localizado na Rua Deodoro José de Lima, nº 36, Centro de Ribeirão Grande/SP, perante mim, Oficiala/Tabeliã Interina, que esta subscreve, e assina, compareceram as partes entre si, justas e contratadas a saber: como **OUTORGANTES: CANDIDO ALVES DE OLIVEIRA**, portador da Cédula de Identidade - RG nº 4.950.194SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 325.561.368-04 e sua esposa **FLORIZA DOMINGUES DE OLIVEIRA**, portadora da Cédula de Identidade - RG nº 35.141.922-6SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 291.084.366-88, ambos brasileiros, ambos lavradores, maiores, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, aos 22/09/1977, neste Registro Civil das Pessoas Naturais deste município de Ribeirão Grande/SP, livro B-03, às folhas 149, sob nº 103, residentes e domiciliados no Bairro Boa Vista, município de Ribeirão Grande/SP, e como **OUTORGADA DONATÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO GRANDE**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.360.446/0001-06, com sede neste município, na Rua Jacyra Landim Story, s/nº, Centro, Ribeirão Grande/SP, CEP 18.315-000, neste ato representada pelo Prefeito Municipal, no uso da atribuição que lhes confere a Lei Orgânica do Município de Ribeirão Grande, **JOAQUIM BRISOLA FERREIRA**, brasileiro, casado, comerciante, titular da cédula de identidade RG nº 7.247.881SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 390.103.688-15, residente e domiciliado na Rua Joaquim Vitorino de Proença, nº 310, Centro neste município de Ribeirão Grande/SP, nos termos do Decreto Municipal sob nº 067/2013, declara de utilidade pública para fins de desapropriação, o imóvel situado neste município de Ribeirão Grande, necessário para construção de escola. Os presentes capazes, reconhecidos como os próprios por



08512602365159.000001357-1

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

mim Oficiala/Tabeliã Interina, face aos documentos apresentados no original, do que dou fé. E, pelos **OUTORGANTES**, me foi dito o seguinte: **I)- DA ÁREA TOTAL:** a justo título, livre e desembaraçadamente de todos e quaisquer ônus, mesmo de hipotecas legais ou convencionais e impostos, são senhores e legítimos proprietários do seguinte imóvel; **DESCRIÇÃO conforme Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito/SP, sob nº 10.217, que fica sendo parte integrante da presente escritura:** Quinhão nº 01, com cartoze (14) hectares e doze (12) ares de terras, dentro das divisas e confrontações seguintes: "Tem início no marco M-1, situado no ponto de confluência de um córrego com o Ribeirão Boa Vista, junto as divisas de propriedade de Alfredo Ferreira da Silva; daí, confrontando com o quinhão nº 06, do Espólio de Justino Alves de Oliveira, sobe pela margem deste córrego, numa extensão de 341,00 metros; abandona o córrego, deflete à direita e segue por uma cerca em rumo de NW 63° 28' e 213,18 metros, onde atinge a estaca 11; daí, faz canto, deflete à esquerda e passado a confrontar com propriedade de Luiz Soares de Lima, segue por uma divisa de alinhamento irregular, com rumos e distâncias seguintes: SW 14° 11' e 19,11 metros, SW 17° 51' E 9,40 metros; SW 9° 15' e 200,37 metros; até a estaca 14, cruzando nesta extensão com um córrego; SW 3° 45' e 52,27 metros, até a estaca 15; SW 13° 30' e 18,99 metros, até a estaca 16; daí, faz canto, deflete à esquerda e passando a confrontar com a gleba nº 02, de José Alves de Oliveira, segue com rumos e distâncias seguintes:- NE 89° 17' e 22,45 metros, até a estaca nº 1; NE 84° 47' e 84,53 metros, até a estaca 2; NE 87° 27' e 41,98 metros, até a estaca 3; SE 65° 47' e 48,29 metros, até a estaca 4; SE 61° 36' e 52,88 metros, até a estaca 5; SE 53° 39' e 54,31 metros, até a estaca 6; SE 72° 50' e 27,28 metros, onde atinge a estaca 6-A, situada à margem do Ribeirão Boa Vista; daí, deflete à esquerda e confrontando sucessivamente com propriedades de Pedro Faustino, Francisco Soares de Lima e Celso Seichas Ribeiro Bastos; desce pela margem deste ribeirão, numa extensão de 628,00 metros, onde atinge o ponto inicial." Título Aquisitivo:- Matrícula nº 6.314. Havido pelos Outorgantes Doadores por Escritura de Venda e Compra, lavrada em 12 de setembro de 1996, neste Serviço de Registro Civil e Tabelionato deste município de Ribeirão Grande, Livro 01, às folhas 158vº/160, correspondente à 51,41% da metade ideal, ou seja, 3,63 há, iguais a 1,5 alqueires, do imóvel retro descrito objeto desta escritura, havida pelo R-01, tudo conforme consta R-02 - M-10.217 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Capão Bonito-SP. **CADASTRO RURAL:** cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-INCRA da seguinte forma: **CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL:** 637.017.027.154-1; **DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL:** Sem denominação; **ÁREA TOTAL (ha):** 30,4000; **CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA:** Pequena Propriedade Produtiva; **DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO:** 08/11/2002; **Nº CERTIFICAÇÃO PLANTA/MEMORIAL:** 0; **INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL:** Capão Bonito faz Intervalos; **MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL:** Ribeirão Grande; **UF:** SP; **MÓDULO RURAL DO IMÓVEL(ha):** 31,4285; **Nº**

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
RIBEIRÃO GRANDE - SPCOMARCA DE CAPÃO BONITO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO TOMAZ GUSMÃO COSTAClara Gabriela Queiroz de Oliveira
Oficial Interna

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO POR USO TERCEROS BASTAR COM SER REGISTRADO BASTAR DO ENFEREA. NIVALDO ESTE DOCUMENTO

MÓDULOS RURAIS: 0,70; MÓDULO FISCAL DO MUNICÍPIO (ha): 16,0000; Nº MODULOS FISCAIS: 1,9000; FMP(ha): 3,0000; ÁREA REGISTRADA (ha): 2,4000; POSSE A JUSTO TÍTULO: 28,0000; POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO: 0,0000; ÁREA MEDIDA: ***** NÚMERO DO CCIR: 10887357099, gerado em 01/11/2013. TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 02 na matrícula nº 10.217 em data 16/10/1996. NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL (NIRF): 0.332.308-0. VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). VALOR TRIBUTÁVEL: R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais); II)- DA ÁREA DESAPROPRIADA : "Tem início no marco 01; segue até o marco 02, confrontando com a *Rua Hilarindo Soares*, numa extensão de 57,00m (cinquenta e sete metros); do marco 02, deflete a direita segue até o marco 03, confrontando com a Propriedade do *Sr Candido Alves de Oliveira*, numa extensão de 29,50m (vinte e nove metros e cinquenta centímetros); do marco 03 deflete à direita, segue até o marco 04, confrontando com a propriedade da *Municipalidade*, numa extensão de 40,00m (quarenta metros); do marco 04, deflete a esquerda segue até o marco 05, confrontando ainda com a propriedade da *Municipalidade*, numa extensão de 28,00m (vinte e oito metros); do marco 05, deflete a direita, segue até o marco 06, confrontando com a propriedade do *Sr Candido Alves de Oliveira*, numa extensão de 17,00m (dezesete metros); do marco 06 deflete a direita, segue até o marco 01, início desta descrição, confrontando com ainda com a propriedade do *Sr Candido Alves de Oliveira*, numa extensão de 57,50m (cinquenta e sete metros e cinquenta centímetros); fechando assim a poligonal descrita, totalizando uma área de 2.157,30m²". O presente levantamento ocorreu no sentido horário. Tudo conforme consta no memorial descritivo, elaborado em Ribeirão Grande/SP, aos 09 de setembro de 2013, tendo como Responsável Técnico: Nelson Moro da Costa, Arq: A14358-8. Conforme consta no Relatório de Áreas assinado pelo Arquiteto Nelson Moro da Costa CAU: 276278 Coordenador de Obras e Engenharia, a proporção ora a sendo desmembrada é de 11,6% do imóvel objeto da presente escritura; III)- DO TÍTULO DE PROPRIETÁRIO DA ÁREA DESAPROPRIADA: conforme declaração e documentos apresentados pelo representante legal da Prefeitura Municipal de Ribeirão Grande/SP, o imóvel objeto desta escritura de desapropriação consta como sendo de propriedade dos vendedores acima qualificados, CANDIDO ALVES DE OLIVEIRA e sua esposa FLORIZA DOMINGUES DE OLIVEIRA, por força da Escritura de Venda e Compra, lavrada em 12 de setembro de 1.996, neste Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas deste município de Ribeirão Grande, Livro 01, às folhas 158vº/160, sendo os vendedores da referida escritura Joaquim Ezequiel da Costa e sua esposa Catarina Alves de Oliveira, todos os referidos documentos ficam sendo partes integrantes da presente escritura; IV)- DA ÁREA OBJETO DA DESAPROPRIAÇÃO; que a área objeto da desapropriação acima descrita e caracterizada, foi declarada de "UTILIDADE PÚBLICA DE INTERESSE PARA FINS DE CONSTRUÇÃO DE ESCOLA" conforme o Decreto



08512602365159.000001358-0

RUA PROFESSORA JACYRA LANDIN STORI S/N- CENTRO
RIBEIRÃO GRANDE SP CEP: 18315-000
FONE/FAX: 15-35441259

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Municipal nº 067/2013 de 07 de novembro de 2013, publicado na imprensa da Comarca de Capão Bonito/SP e registrado na Secretaria da Prefeitura Municipal de Ribeirão Grande/SP, que fica arquivado nesta Serventia em pasta própria; V)- que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, eles **outorgantes**, se obrigam a conceder a titularidade de todo domínio à **outorgada** referente área Rural do presente imóvel descrito e caracterizado anteriormente pelo preço certo, total ajustado de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que os Expropriados declaram já haver recebido da Outorgada aos 28/11/2013, conforme nota de empenho assinado pelo outorgante. cuja importância dão plena e geral, rasa e irrevogável de cujo preço dá quitação de paga e satisfeita para não mais repetir ou reclamar. Assim sendo, fica a **expropriada amigavelmente**, como de fato expropriada tem à ora expropriante, a parte acima discriminada com a área total de 2.157,30m² (dois mil cento e cinquenta e sete metros e trinta decímetros quadrados), sendo 11,6%; VI)- Os **Outorgantes** declaram expressamente, sob responsabilidade civil e criminal, que não estão incurso nas restrições da Lei Previdenciária, por não serem empregadores nem produtores rurais; que não existem fatos ou ações, mesmo em processos administrativos, extrajudicial ou judicial que afetem a segurança deste negócio e o imóvel ora alienado; VII)- **DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS**: que apresentaram: A- Decretos sob nº 067/13 de 07 de novembro de 2013, tendo por objeto a desapropriação da área descrita e caracterizada na presente escritura; B - Certidão de Valor Venal e Dados Cadastrais de Imóvel Rural Certidão de Valor Venal e Dados Cadastrais de Imóvel Rural, ITR onde consta Isento de valores no ano de 2012; C - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emissão de 2006/2007/2008/2009, com taxa de serviços cadastrais do exercício já quitada; D- Memorial Descritivo datado de 09 de setembro de 2013; E- Laudo de Avaliação, datado de 23 de outubro de 2013; F- Levantamento Planialtimétrico; G- Termo de Concordância sobre a Desapropriação; H- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), instituída pela Lei nº 12.440/2011, emitida aos 04/11/2013, às 10:49:03h, sob nº 37972383/2013 e emitidas aos 04/11/2013, às 10:53:13h, sob nº 37973360/2013, respectivamente, validas até 02/05/2014; I- Relatórios de Consulta de Indisponibilidade em relação aos CPF/MF dos outorgantes, em cumprimento ao Provimento 13/2012 da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, sendo obtido resultado NEGATIVO, conforme relatórios de consulta anexos, que ficam sendo partes integrantes da presente escritura, **Códigos Hash: c37f.6454.dc98.906d.f64a.b7d6.45d2.0125.7e8a.2612 e 304d.ccb7.4332.f397.4192.95ea.a3ff. 1534.ec77.b1eb**, emitidas aos 28/11/2013, respectivamente. Todos os Documentos que ficam arquivados nestas Notas; foi dispensada pela outorgada a apresentação das Certidões Negativas de Débitos de Tributos Imobiliários, e por fim foi declarado pela outorgada desapropriante que dispensava às demais certidões (pessoais e reais) sendo ela alertada por mim Oficiala/Tabeliã Interina que será responsável solidária por eventuais débitos e ônus existentes sobre o referido imóvel; VIII)- pela desapropriante por intermédio de seu

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
RIBEIRÃO GRANDE - SP
COMARCA DE CAPÃO BONITO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO TOMAZ GUSMÃO COSTA



Cilene Gabriela Queiroz de Oliveira
Oficial Interina

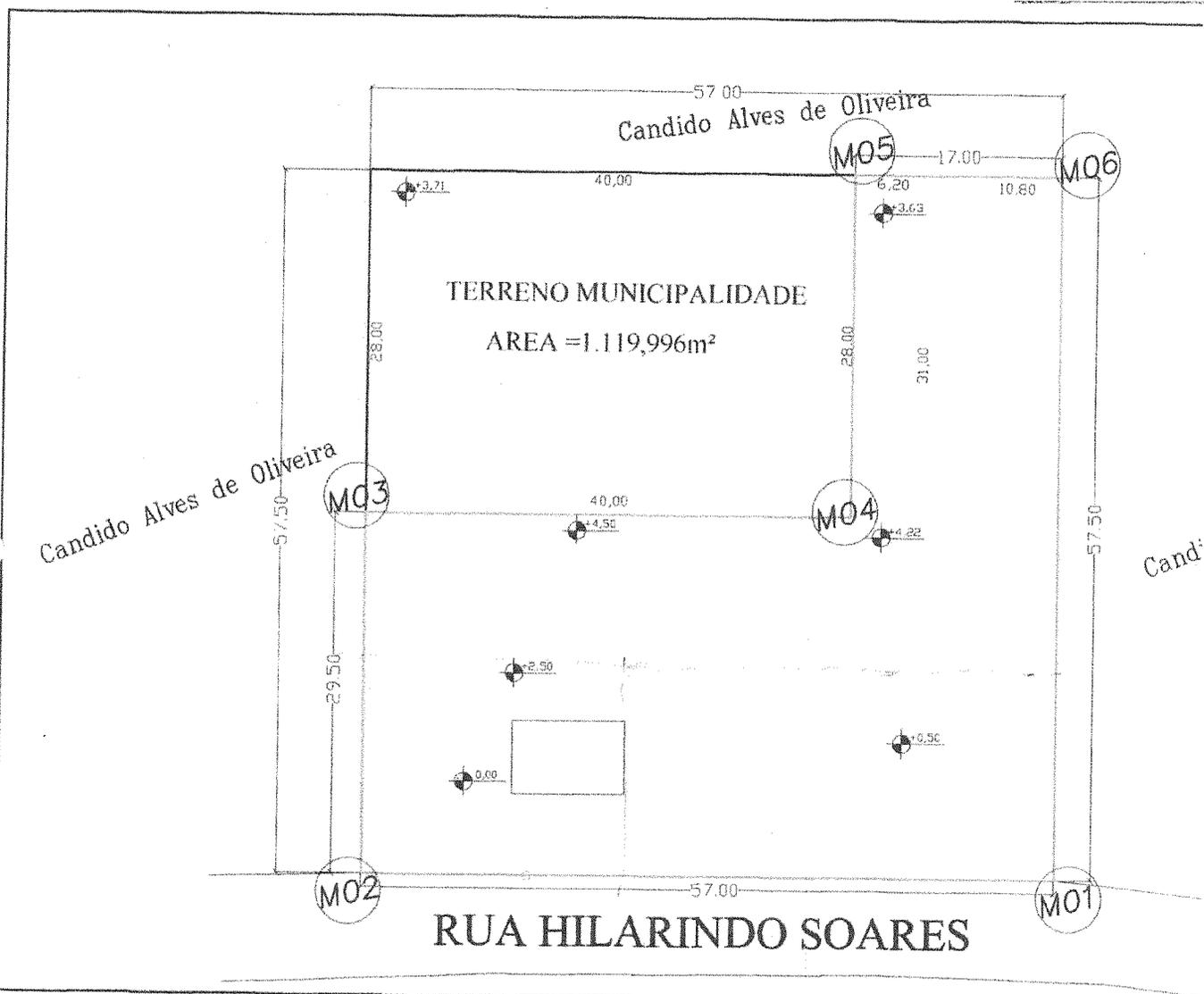
representante legal, me foi dito: a) que aceita a presente Escritura em todos os seus expressos termos; b) que tem pleno conhecimento da Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, tendo ele declarado ainda que dispensava dos outorgantes as certidões à que se refere tal diploma legal acima citado, dispensando ainda este Tabelionato de sua verificação e arquivamento; IX)- Pela Outorgada me foi declarado que autoriza o Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente, a proceder a todos os atos de registro que se fizerem necessários para a perfeita regularização e continuidade do presente título. Finalmente, pela Outorgada por intermédio de seu representante legal foi declarado que se responsabiliza solidariamente por eventuais débitos fiscais porventura incidentes sobre o imóvel objeto da presente, nos termos do art. 36 da Lei 4.476/84. X)- O imposto de transmissão inter-vivos ITBI não é devido nesta transação por se tratar a Desapropriação (Aquisição Originária da Propriedade), conforme legislação vigente e guia de isenção emitida aos 07/11/2013. **DECLARAÇÕES FINAIS:** fica a desapropriante imitada na posse desde a data do pagamento, sendo na data de 28/11/2013. E como assim o disseram do que dou fé, me pediram e eu lhes lavrei a presente escritura, a qual depois de feita e lhes sendo lida em voz alta e clara, foi achada em tudo conforme, aceitaram, outorgam e assinam. (Será emitida a declaração sobre operações imobiliárias DOI). **Emolumentos: Tabelião R\$ 343,60; Sta. Casa R\$ 03,43; Total R\$ 347,03;** com desconto de 40% de acordo com a tabela. Guia nº 02/12. Eu, _____, Oficiala/Tabeliã Interina, lavrei, subscrevi e conferi este ato e o primeiro traslado. Nada Mais. Trasladada em seguida, tudo confere com o original. Dou fé. Eu, _____, Cilene Gabriela Queiroz de Oliveira - Oficiala/Tabeliã Interina, conferi, subscrevi e assino em público e raso.

[Handwritten signature]
Cilene Gabriela Queiroz de Oliveira
Oficial Interina

REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
RIBEIRÃO GRANDE - SP

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Associação Brasileira de
Tabeliães e Registradores
Fundada em 1918





MATRÍCULA Nº 10.217

REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial: THYRSO FRANCISCO DE QUEIROZ ASSIS

COMARCA DE CAPÃO BONITO
Estado de São Paulo

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA N.º 10.217 Ficha n.º 01.

Capão Bonito, 25 de fevereiro de 1.986.

Oficial

Denominação - Localização " SITIO SERRA GRANDE ", no lugar denominado " BOA VISTA ", no 5º Perímetro Discriminatório.

Distrito : RIBEIRÃO GRANDE.

Município : CAPÃO BONITO.

IMÓVEL:

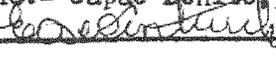
Quinhão nº 01, com catorze (14) hectares e doze (12) ares de terras, dentro das divisas e confrontações seguintes:- " Tem início no marco M-1, situado no ponto de confluência de um córrego com o Ribeirão Boa Vista, junto as divisas de propriedade de Alfredo Ferreira da Silva; daí, confrontando com o quinhão nº 00, do Espólio de Justino Alves de Oliveira, sobe pela margem deste córrego, numa extensão de 341,00 metros; abandona o córrego, deflete à direita e segue por uma cerca em rumo de NW 63º 28' e 213,16 metros, onde atinge a estaca 11; daí, faz canto, deflete à esquerda e passando a confrontar com propriedade de Luiz Soares de Lima, segue por uma divisa de alinhamento irregular, com rumos e distâncias seguintes:- SW 14º 11' e 19,11 metros, SW 17º 51' e 9,40 metros; SW 9º 15' e 200,37 metros; - até a estaca 14, cruzando nesta extensão com um córrego; SW 3º 45' e 52,27 metros, até a estaca 15; SW 13º 30' e 18,99 metros, até a estaca 16; daí, faz canto, deflete à esquerda e passando a confrontar com a gleba nº 02, de José Alves de Oliveira, segue com rumos e distâncias seguintes:- NE 89º 17' e 22,45 metros, até a estaca nº 1; NE 84º 47' e 84,53 metros, até a estaca 2; NE 87º 27' e 41,98 metros, - até a estaca 3; SE 65º 47' e 48,29 metros, até a estaca 4; SE 61º 36' e 52,88 metros, até a estaca 5; SE 53º 39' e 54,31 metros, até a estaca 6; SE 72º 50' e 27,28 metros, onde atinge a estaca 6-A, situada à margem do Ribeirão Boa Vista; daí, deflete à esquerda e confrontando sucessivamente com propriedades de Pedro Faustino, Francisco Soares de Lima e Celso Seichas Ribeiro Bastos; desce pela margem deste ribeirão, numa extensão de 628,00 metros, onde atinge o ponto inicial".-

PROPRIETARIOS:- JOAQUIM EZEQUIEL DA COSTA e sua mulher, D^a. CATERINA DOMINGUES DA COSTA, CPF. nº 325.547.708/59; PEDRA DOMINGUES DA COSTA, solteira, maior, CPF. nº 048.647.308/22; JOSE ALVES DE OLIVEIRA, e sua mulher, D^a. BELMIRA DOMINGUES DA COSTA, CPF..... 020.698.918/01; FRANCISCO DOMINGUES DA COSTA, RG. nº 4.962.316 e sua mulher, D^a. MARIA EZEQUIEL DA COSTA, CPF. nº 325.562.688/91; e JUSTINO ALVES DE OLIVEIRA, solteiro, maior; brasileiros, agricultores, residentes neste município.

TITULO AQUISITIVO:- Matrícula nº 6.314.-

O Oficial,

R - 01 - M - 10.217 - Por divisão judicial homologada por sentença de dez (10) de maio de mil novecentos e oitenta e cinco (1.965), do MM. Juiz de Direito, Exmo. Sr. Dr. Antonio Dimas Cruz Carneiro, que transitou em julgado, nos autos de divisão e demarcação do imóvel "Boa Vista", o imóvel matriculado, estimado em cinco milhões, seis

<p>MATRÍCULA N.º 10.217 Ficha 01. verso</p> <p>Oficial </p>	<p>REGISTRO GERAL</p> <p>LIVRO 2</p>	<p>COMARCA DE CAPÃO BONITO</p> <p>Estado de São Paulo</p> <p>REGISTRO DE IMÓVEIS</p> <p>Oficial: THYRSO FRANCISCO DE QUEIROZ ASSIS</p> <p>MATRÍCULA N.º 10217</p>
<p>centos e quarenta e oito mil cruzeiros (Cr\$ 5.648.000), foi atribuído aos condôminos - <u>JOAQUIM EZEQUIEL DA COSTA</u>, e sua mulher, D^{ca}. <u>CATARINA DOMINGUES DA COSTA</u>, CPF. nº 325.547.708/59 e à - <u>PEDRA DOMINGUES DA COSTA</u>, CPF. nº 048.647.308/22, solteira, maior, brasileira, agricultores, residentes neste município; conforme Carta de Sentença assinada pelo mesmo Magistrado, expedida em vinte e quatro (24) de julho de mil novecentos e oitenta e cinco (1.985), pelo 1º Ofício de Justiça desta Comarca.- Cadastrado no INCRA, sob nº .. 637 025 009 849, área total: 36,3 ha., módulo: 16,0, nº de módulos: 1,45, fração mínima de parcelamento: 3,0 ha.- Capão Bonito, 25 de fevereiro de 1.986.- A escrevente autorizada.</p> <p> Eloisa Ana de Lima Venturelli</p> <p>Emols: Cr\$ 135.900.-</p>		
<p>R - 02 - M - 10.217 - Por escritura de venda e compra, lavrada em doze (12) de setembro de mil novecentos e noventa e seis (1.996), - no Serviço de Registro Civil e Tabelionato do município de Ribeirão Grande, desta Comarca, (L^{ra} 01, fls. 158vº/160), Protocolada sob nº. 46.602, os proprietários - <u>JOAQUIM EZEQUIEL DA COSTA</u> e sua mulher - <u>D^{ca} CATARINA DOMINGUES DA COSTA</u>, supra qualificados, venderam a - - <u>CANDIDO ALVES DE OLIVEIRA</u>, portador do RG. nº 4.950.194-SSP/SP., e do CPF. nº 325.561.368/04, comerciante, casado no regime da comunhão de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77 com <u>FLORIZA DOMINGUES DE OLIVEIRA</u>, RG. nº 35.141.922-6-SSP/SP., doméstica, brasileiros, residentes no Bairro da Boa Vista, município de Ribeirão Grande, pelo preço de tres mil reais (R\$ 3.000,00), sem condições, - 51,41% da metade ideal, correspondente a 3,63 ha., iguais a 1,5 alqueires, do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R-01.- Cadastrado no INCRA sob nº 637 017 027 154 1, nº do imóvel na Receita Federal:- 0332308-0 - nº de módulos:- 0,54.- (Valor Venal em Ufesp:- R\$ 2.782,40.- Capão Bonito, 16 de outubro de 1.996.- A Substituta - Designada  (Eloisa Ana de Lima Venturelli).</p> <p>Emols:- R\$ 162,70.-</p>		
<p>Observações:</p> <p>(continua na Ficha n.º ..)</p>		