

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DO FORO DISTRITAL DE  
ARTUR NOGUEIRA-SP DA COMARCA DE MOGI-MIRIM-SP**

**LUIZ ANTONIO DE CAMPOS BICUDO**, perito nomeado por V. Exa. nos autos do **PROCESSO Nº 0000393-81.2011.8.26.0666 Execução de Título Extrajudicial – Duplicata** que o Exequente, **Vander Hoeven Indústria e Comércio de Estufas Agrícolas Ltda** move sendo o Requerido, **Valter Costella**, pela Vara Única do Foro Distrital de Artur Nogueira - SP Comarca de Mogi - Mirim, após haver examinado os autos, quesitos acostados às fls. 329/330 e procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. o seguinte

**LAUDO**

Em 28 (vinte e oito) Folhas vistadas, a partir da próxima, sendo a última datada e assinada.

**QUADRO RESUMO**  
**PROCESSO Nº 0000393-81.2011.8.26.0666**

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Duplicata

Exequente: **Vander Hoeven Indústria e Comércio de Estufas Agrícolas Ltda**

Executado: **Valter Costella**

**IMÓVEL MATRICULA Nº 84.667**

**Terreno com 2.394,77 m<sup>2</sup> à margem da represa, sem benfeitorias**

**Valor: R\$ 1.325.000,00**

**(Um milhão trezentos e vinte e cinco mil reais)**

**IMÓVEL MATRÍCULA Nº 57.595**

**Terreno com 332,50 m<sup>2</sup> sem benfeitorias**

**Valor: R\$ 358.000,00**

**(Trezentos e cinquenta e oito mil reais)**

**IMÓVEL MATRÍCULA Nº 69.173**

**Sítio Nossa Senhora de Fátima (Agronegócio) com 105.823,00 m<sup>2</sup> e benfeitorias  
conforme item II – VISTORIA DOS IMÓVEIS**

**Valor: R\$ 6.197 810,00**

**(Seis milhões cento e noventa e sete mil e oitocentos reais)**

## I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

O presente trabalho tem por finalidade proceder à determinação do valor de mercado de áreas de terreno, bem como das benfeitorias atingidas em virtude da desapropriação que se pretende realizar no local.

Este valor, definido em um mercado de concorrência teoricamente equilibrada, caracteriza-se pelas seguintes premissas:

- a) heterogeneidade dos bens levados a mercado: indica não só a pluralidade de ofertas, mas também a diversidade das fontes de consulta;
- b) inexistência de influências externas: os valores devem ser representativos da espontânea disposição de oferecer determinado imóvel ao mercado, dentre outros vícios, devem ser evitados valores provenientes de mera especulação;
- c) racionalidade dos participantes e conhecimento de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste: a oferta deve ser coerente com o que se pratica no mercado e, além disso, deve ser dada necessária notoriedade às principais características do imóvel;
- d) perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado: esta premissa expõe a necessidade de se investigar o valor de mercado através ofertas decorrentes da rotina da alienação de imóveis, ou seja, que realmente provenham da faculdade do proprietário em oferecer ou deixar de oferecer o bem à venda sob as condições de mercado.

Todos os cálculos foram realizados com base nos dados contidos no cadastro individual de propriedade que segue em anexo.

O valor calculado corresponde ao preço médio que seria obtido na data de referência, em negociações que atendessem à lei da oferta e da procura por propriedades semelhantes, quando evidenciadas de forma inequívoca.

Este trabalho toma por base os parâmetros constantes da Norma para “Avaliação de bens — NBR 14.653” (Parte 1 e 2, respectivamente Procedimentos Gerais e imóveis urbanos), elaborada pela ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas.

## II – VISTORIA DOS IMÓVEIS

### IMÓVEL MATRICULA Nº 84.667

#### Situação



#### Vista frontal



Terreno denominado “Lote B”, com 2.394,77 m<sup>2</sup>, resultante da união dos lotes B (matrícula original nº 50.295) e B1, situados na Seção F do imóvel denominado “FAZENDA RIBEIRÃO”, com matrícula nº 84.667 (cópia constante dos anexos).

Localizado no lado esquerdo da Avenida das Tulipas, s/n, Holambra.

Pequena parte do terreno encontra-se alagada, pois seu limite original era o Córrego Borda da Mata, que hoje se encontra represado e conforme o nível da água essa área é variável dentro do limite legal de 30 metros de afastamento de córregos e mananciais.

O terreno se situa em área residencial próximo ao centro da cidade e não possui benfeitorias.

## IMÓVEL MATRÍCULA Nº 57.595

### Situação



### Vista frontal



Terreno com 332,63 m<sup>2</sup> sendo 5,00 m de frente para a Rua Solidagos, sob o nº 256, 14,14 m de curva, esquina com a Rua das Azaléias, 16,00m confrontando com a Rua das Azaléias, 14,00m de fundo confrontando com o lote 27 e 25,00m confrontando com o lote 02, Matrícula nº 57.595 (cópia constante dos anexos), localizado no Jardim Morada das Flores, Holambra.

O terreno se situa em área residencial próximo ao centro da cidade e não possui benfeitorias.

## IMÓVEL MATRÍCULA Nº 69.173

### Sítio Nossa Senhora de Fátima (Agronegócio)

#### Situação



Imóvel rural com 105.823,00 m<sup>2</sup>, situado na Estrada Municipal HBR – 266, s/n (aproximadamente 1500m na pista simples, asfaltada, da Avenida das Flores e 570m pela HBR- 266, não asfaltada), Matrícula 69.173 (cópia constante dos anexos), Bairro Camanducaia, Holambra.

Possui diversas benfeitorias.

## Localização das Benfeitorias



## Benfeitorias:

**G 1a** – Estufa com 6 vãos de 72,00 m x 6,40 m com 2.764,80 m<sup>2</sup>, com Aluminet 50% e sistema de irrigação aéreo, automatizado, pé direito de 4,50 m e Rafia solo. (VDH).

**G 1b** – Estufa com sistema Pad Fan de climatização com 11 vãos de 72,00 m x 6,40 m com 5068,80 m<sup>2</sup>, com Aluminet 50% e sistema de irrigação aéreo, automatizado, pé direito de 4,50 m e Rafia solo. (VDH).

**G 2** – Estufa com 12,5 vãos de 54,78m (comprimento médio) x 6,40 m com 4.382,4 m<sup>2</sup>, com Aluminet 50% e sistema de irrigação aéreo, automatizado, pé direito de 4,50 m. (VDH).

**G 3** – Estufa com 14 vãos de 45,70 m (comprimento médio) x 6,40 m com 4.094,72 m<sup>2</sup>, com Aluminet 50% e sistema de irrigação aéreo, automatizado, pé direito de 4,50 m. (VDH).

**G 4** – Estufa com 13,5 vãos de 49,50 m x 6,40 m com 4.382,40 m<sup>2</sup>, com Aluminet 50% e sistema de irrigação aéreo, automatizado, pé direito de 4,50 m. (VDH).

**G 5** – Estufa com 15 vãos de 51,20m x 6,40 com 4.195,20 m<sup>2</sup>, com cobertura retrátil que abre ou fecha conforme temperatura e clima, automaticamente, Aluminet 50% e sistema de irrigação aéreo, automatizado, pé direito de 4,50 m, corredor lateral de 3,00 m e cobertura lateral de apoio. (Trop Clima).

**Casas 1 e 2** - Residências para moradia de colaboradores, com forro, cada uma com 55,00 m<sup>2</sup> m, garagem e cercadas com alambrado baixo.

**Adm/Sup** – Galpão em pré-moldado com 352 m<sup>2</sup>, pé direito de 6,00 e anexo com 81 m<sup>2</sup> contendo:

- 1 Escritório com 25m<sup>2</sup> compreendendo duas salas e banheiro.
- 2 Camaras climatizadas, com area total de 140,00 m<sup>2</sup>, com possibilidade de ajuste de temperaturas abaixo e acima de zero graus Centigrados.
- 1 Sistema de bombeamento da ferti-irrigação automática para todos os galpões, com possibilidade de adição de fertilizante.
- 1 refeitório com 50 m<sup>2</sup>
- 2 Sanitários
- 1 Área para expedição/embarque de plantas.
- 1 Área para armazenamento de fertilizantes.

**R1, R2, R3** Reservatórios para armazenamento de água de chuva proveniente das estufas G1a, G1b, G2 e G3, com capacidade aproximada de 8.000 m<sup>3</sup>. As G 4 e G 5 estão canalizadas mas vão armazenar água em um reservatório ainda em construção.

**Represa** Acumula água da chuva com um extravasor, para o córrego, em concreto, com 15.000 m<sup>3</sup> de capacidade.

Caixa de água, elevada, com 15.000 l, marca Fido.

Poço comum para uso interno da propriedade.

Água tratada com 4 pontos de ligação: um para uso do escritório, refeitório e banheiros e os outros três pra uso das residências, sendo um reservado para residêcia futura.

Ligações elétricas entre as edificações são subterraneas e as casas tem ligações individuais, tambem subterraneas.

O acesso de energia para o sítio tambem é subterrâneo, fornecida em 220/380 V com um transformador de 112,5 kV.

Ainda ao lado da represa há uma área de lazer comquiosque e churrasqueira com agua e luz.

Mais de 1.500 arvores de reflorestamento e uma reserva ambiental

Área de pastagem com 40.000 m<sup>2</sup> plantada com Braquiária Decubens

Área totalmente cercada, sendo frente e laterais com alambrado, com câmeras de monitoramento nas edificações

Duas linhas telefônicas e internet via rádio com sinal excelente.

## Fotos do Imóvel

Vista da estrada cobertura das estufas G1a e G1b

/SUP Lateral da estufa G1b e a esquerda parede do galpão ADM



Vista interna da estufa G1a e ao fundo estufa G1b



Vista interna da estufa G1b



Corredor interno da estufa G1a olhado do G1b e ao fundo galpão ADM/SUP

Corredor interno da estufa G1b olhando do galpão ADM/SUP e ao fundo estufa G1a



Detalhe do Pad Fan dos sistema de climatização



Bombas do sistema de irrigação automático



Painéis de controle dos sistemas de irrigação e das câmaras climatizadas e Interior de uma das câmaras



Vista do galpão ADM/SUP vendo a direita a parede das câmaras e a esquerda o escritório  
Vista externa do galpão vendo as casas, poste com transformador e portão de entrada



Vistas internas da estufa G2



Vistas internas da estufa G3



Vista interna da estufa G3 e do meio vão que é de expedição de plantas para embarque



Vistas internas da estufa G5



Detalhe da cobertura com abertura automatizada e detalhe dos irrigadores de todas áreas



Vista dos reservatórios R1 e R2 inclusive filtros



Vista da Caixa d'água 15.000 l e foto aérea das instalações no escritório da ADM/SUP



### III - AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

#### IMÓVEL MATRICULA Nº 84.667

Em vista da situação atual do mercado imobiliário local não apresentar, na área, imóveis a venda similares, para permitir uma avaliação pelo Método Comparativo, foi realizada uma coleta de avaliações de preço de mercado, com Imobiliárias tradicionais que atuam no mercado de Holambra, neste segmento, que possuem registro no CRECI, de forma a permitir o estabelecimento de um preço mais próximo do real para o imóvel, apresentadas a seguir:

**Terreno com 2.394,77 m<sup>2</sup> à margem da represa, sem benfeitorias**

**Valor:**

**Imobiliária Jacarandá Imóveis CRESCI nº 26.229 – J R\$ 1.450.000,00**

**(Um milhão quatrocentos e cinquenta mil reais)**

**Imobiliária Oscar Imóveis CRESCI nº 68.977 R\$ 1.200.000,00**

**(Um milhão e duzentos mil reais)**

**ADOTADO: R\$ 1.325.000,00**

**(Um milhão trezentos e vinte e cinco mil reais)**

#### IMÓVEL MATRÍCULA Nº 57.595

Em vista da situação atual do mercado imobiliário local não apresentar, na área, imóveis a venda similares, para permitir uma avaliação pelo Método Comparativo, foi realizada uma coleta de avaliações de preço de mercado, com Imobiliárias tradicionais que atuam no mercado de Holambra, neste segmento, que possuem registro no CRECI, de forma a permitir o estabelecimento de um preço mais próximo do real para o imóvel, apresentadas a seguir:

**Terreno com 332,50 m<sup>2</sup> sem benfeitorias**

**Valor:**

**Imobiliária Jacarandá Imóveis CRESCI nº 26.229 – J R\$ 266.00,00**

**( Duzentos e sessenta e seis mil reais)**

**Imobiliária Oscar Imóveis CRESCI nº 68.977 R\$ 450.000,00**

**(Quatrocentos e cinquenta mil reais)**

**ADOTADO: R\$ 358.000,00**

**(Trezentos e cinquenta e oito mil reais)**

### **IMÓVEL MATRÍCULA Nº 69.173**

Para a determinação do valor desta propriedade localizada em área rural do município, destinado à produção de folhagens verdes para jardins, que pela sua localização e destinação tem um valor de venda determinado por condições de um mercado restrito .,

Em vista da situação atual do mercado imobiliário local não apresentar, na área, imóveis a venda similares, para permitir uma avaliação pelo Método Comparativo, foi realizada uma coleta de avaliações de preço venda, com Imobiliárias tradicionais que atuam no mercado de Holambra, neste segmento, que possuem registro no CRECI, de forma a permitir o estabelecimento de um preço mais próximo do real para o imóvel, apresentadas a seguir:

**Sítio Nossa Senhora de Fátima (Agronegócio) com 105.823,00 m<sup>2</sup> e benfeitorias conforme item II – VISTORIA DOS IMÓVEIS**

**Valor:**

**Imobiliária Jacarandá Imóveis CRESCI nº 26.229 – J R\$ 6.395.621,00**

**(Seis milhões trezentos e noventa e cinco mil e seiscentos e vinte e um reais)**

**Imobiliária Oscar Imóveis CRESCI nº 68.977 R\$ 6.000.000,00**

**(Seis milhões de reais)**

**ADOTADO: R\$ 6.197 810,00**

**(Seis milhões cento e noventa e sete mil e oitocentos reais)**

IV - ANEXOS

84.567

ALVARO JESU AZEVEDO

**DA COMARCA DE MOGI MIRIM - SP**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

01

**Imóvel:** URBANO - Município: BOLAMBEIRA - Cadastro Municipal: 002.0020.00323 e 002.0020.00393. O terreno designado "Lote B", resultante da unificação dos lotes B e B1, situado na Seção F, no Imóvel denominado "FARMENDA RUBENIÃO", na cidade de Bolambreira, desta comarca, com a área de 2.394,77 m², assim descrito: "de frente para a Avenida das Tulipas mede 22,00 metros, do lado direito, confrontando com o lote C (mat. 50296), mede 55,00 metros até um ponto coincidente com o ponto 15, cravado na divisa do lote C desmembrado do lote 3-A da Seção F de Albertus Wegemaker (mat. 50296); deste ponto segue confrontando com o lote A-2 remanescente do lote A-3 da Seção F, de propriedade de Albertus Wegemaker (mat. 50296); com o lote A-2 ME e percorre 31,26 metros até o ponto 12a, cravado na margem do Córrego Borda da Mata, através do qual faz divisa do lote 1-C de Francisco Petrus Hubertus Ten Buuren (mat. 50106), daí deflete à esquerda e segue pelo Córrego Borda da Mata, confrontando com o lote 1-C, com rumo de 49°34'31" NW e percorre 31,20 metros até o ponto 13, cravado na margem do Córrego Borda da Mata, através do qual faz divisa com o lote 1-C e na divisa com o lote 3-B2 de Berendina Helena Catarina Ten Buuren (mat. 53370); daí deflete à esquerda e segue confrontando com o lote 3-B2, com rumo de 29°36'31" SW e percorre 33,06 metros, até o ponto 14, cravado na divisa do lote 3-B2 de Berendina Helena Catarina Ten Buuren (mat. 53370); daí segue confrontando com este mesmo lote e mede 55,46 metros até o ponto inicial." Proprietários: VALTER COSTELLA, brasileiro, agricultor, RG. 15.129.866.X.SSP.SP, CPF/MF 041.155.788-23, e sua mulher ROSANGELA DE SUTEMIO ORTIZ COSTELLA, brasileira, professora, RG. 18.894.862.4.SSP.SP, CPF/MF 060.787.428-31, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, com escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 2.245, Livro 3-Auxiliar, no Registro de Imóveis de Pedreira-SP, residentes em Bolambreira, desta comarca, na Rua Orquídeas, nº 95, Bairro Jardim Holanda. Registros anteriores: R. 01, na Matrícula 50.295, datado de 01 de Setembro de 2010, e R. 01, na Matrícula 84.666, datado de 29 de Agosto de 2012, deste Registro, Mogi Mirim, 29 de Agosto de 2012. O 2º Substituto do Oficial: (José Francisco de Almeida). - Prot. 237.425 e Nic. 90.232.

**AV. 01.** Mogi Mirim, 29 de Agosto de 2012. A presente averbação, é feita para ficar consoante que conforme AV. 02, na matrícula 50.295, datada de 17/02/2011, deste Registro, foi autizada uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - duplicata, movida por VALTER HOEVEN INDUSTRIA E COMERCIO DE ESTUFAS AGRICOLAS LTDA., CPF/MF 43.989.292/0001-40, contra VALTER COSTELLA, 1º qualificado, distribuída à Vara Única do Foro Distrital de Aruaru Mogi Mirim, desta comarca, em 27 de Janeiro de 2011, Proc. Nº 0000393-81.2011.8.26.0666. Valor da Causa: R\$ 608.844,25, O 2º Substituto do Oficial, (José Francisco de Almeida).

Av. Oficial	18	22,01
Av. Estado	18	6,26
Av. Insp.	18	4,64
Av. Reg. CIVIL	18	3,14
Av. Trib. Just.	28	3,14
Total	82	38,19

SELAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDAS POR VERBA

Para lavatura de escrituras esta cobrança é válida por 30 dias (INSCRGSP. 20X, 12, V7)

Selma Cristina Dias Andrade *Selma Cristina Dias Andrade* Escrevente Autorizada.

DUPLICAS: *Roberto*

CONFERIDO: *Roberto*

Controle: *15280*

3315-AA - 072851

Ofício de Registro de Imóveis e Averbação Comarca de Mogi Mirim - SP

01

LIVRO 7 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.

MATRÍCULA Nº 57.595

**IMÓVEL:** O lote de terreno sob nº 01, quadra "L" situado no loteamento "JARDIM MORADA DAS FLORES", município de Itambra, de área de 332,63 m², medindo 5,00 metro de frente para a Rua 02; 14,00 metros do fundo, confrontado com o lote 27; do lado direito, mede 16,00 metros, confrontando com a Rua 09; do lado esquerdo, mede 25,00 metros, confrontado com o lote 02; e, 16,14 metros da curva, entre as ruas 02 e 09. **Cadastramento municipal:** 002.0027.0435. **Proprietários:** VICTORIO CHARIN, brasileiro, viúvo, empresário, RG 1.037.966-SP, CIC 008.435.478-04, residente em São Paulo, SP, na Ladeira Porto Geral, 96; **S.Z. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sediada na Capital deste Estado, nº 49.931.397/0001-74, com contabilidade social registrada no 1º Registro de Titulos e Documentos da Capital deste Estado sob nº 12.670, em 28/04/09, e **F.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sediada na Capital deste Estado, an. Av. Brasil, 441, inscrita no CNPJ sob nº 30.249.911/0001-25, com contabilidade social registrada no 1º Registro de Titulos e Documentos da Capital deste Estado, em 15/04/78. **Registros anteriores:** R. DC 90722/03, mat. 44.516, datado de 25/02/94, desmembrado do Registro de loteamento: R. DC 89722/03, mat. 44.516, de 28 de Agosto de 2001, O Escrevente, Edmilson José Faboci - O Oficial Insarim, Carlos Roberto Lopes.

**Registro nº 01 - Mogi Mirim, 28 de Agosto de 2001. VENDA - 100%. Pela escritura de 05 de Janeiro de 1995 (Livro 237, fls. 1201, lavrada em 2º Tabelião de Notas local, de proprietários, VICENTIN CHURRIN, E.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e, F.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificadas, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 3.500,00, a VALTER COSTELLA, comerciante, RG 15.129.866-88/SP, CIC 041.155.198-23, casado pelo regime da comunhão de bens, na vigência da lei 5.453/77, com ROSÂNELA DE REZENDE COSTA COSTELLA, casada antes, RG 16.894.862-59/SP, CIC 068.797.428-31, com visto antecipado, registrado sob nº 2.285, no Livro 3-Aux., do Registro de Imóveis de Pedreira, SP, brasileiros residentes na Rua das Orquídeas, 95, Jardim Molândia, na cidade de Itambra, SP. Declararam as duas últimas vendedoras, que comercializam imóveis e que o terreno vendido não pertence a seu ativo patrimonial, pelo que, não foram apresentadas da apresentação da CMC de INSB e da CMC de Quitação de Tributos Federais, O Escrevente, Edmilson José Faboci - Prot. 150.963 - Microf. 19368.**

**R. 02 - Mogi Mirim, 16 de Janeiro de 2005. Hipoteca.** Pela Cédula Rural Sigortática e Hipotecária nº 17932, emitida em 28 de Dezembro de 2004, na cidade de Itambra, em nome de João Antonio de Fosse, SP., os proprietários, VALTER COSTELLA, e sua mulher, ROSÂNELA DE REZENDE COSTA COSTELLA, já qualificadas, constituíram **HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU**, em favor do **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. - BANESP**, com sede em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/ME sob nº 41.411.633/0001-87, agência da cidade de Santo Antonio do Posse, SP., no valor de R\$ 50.000,00, em pagamento para 28/12/2003, pagável na praça de emissão do título, com juros à taxa efetiva de 0,75% ao ano. Outras cláusulas e condições constam do Livro. **Registrado sob nº 21.046, no Livro 3-Aux., de 28 de Janeiro de 2005. O Escrevente Autorizado, Edmilson José Faboci - Prot. 172.413 - Microf. 19601.**

(Continuação)

01

016441

3315-NA

Gratuito Registro de Imóveis em Mogi Mirim - SP

MATRICULA Nº 87.595

REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P. LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA 01V

Av. 03 - Mogi Mirim, 18 de Setembro de 2007. **Cancelamento, a presente averbação é feita para ficar consoante o cancelamento da hipoteca objeto do R-2 desta matrícula em virtude da liquidação da dívida firmada pelo credor em 10/01/2007. O Escrevente Autorizado,** (Edenilson José Fabocci) - Prot. 185.051 - Microf. 50864.

R. 04 - Mogi Mirim, 18 de Setembro de 2007. **Edotencia. Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 7585, emitida em 11 de Setembro de 2007, na cidade de Santo Antonio de Posse, SP, os proprietários VALTER COSTELLA e sua mulher ROSÂNGELA DE AZEVEDO COSTELLA, já qualificados, constituiram HIPÓTECA REGULAR DE 1º GRAU sobre o imóvel objeto desta matrícula, em favor do BANCO SANTANDER BANRESA S/A., com sede na Rua Amador Bueno, nº 474, Santo Amaro, São Paulo. Capital, inscrito ao CNPJ/ME. 90.400.888/0001-42, agência de Santo Antonio de Posse, SP, no valor de R\$ 100.000,00, com vencimento para 10 de Agosto de 2008, pagável na forma de emissão do título, com juros à taxa efetiva de 6,75% ao ano. Outras cláusulas e condições constam do título. Registrado sob nº 23-013, Livro 3 - Auxiliar, deste Registro. O 2º Substituto do Oficial, (José FRANCISCO DE Almeida). Prot. 190.301 e MLC. 55.043.**

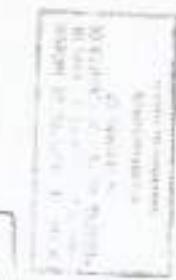
An. Oficial	18	20,83
An. Estado	18	5,91
An. Insp.	18	4,28
An. Reg. Civil	18	1,10
An. Trib. Just.	18	1,10
Total	18	23,22

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLTADAS POR VEIIRA

Esta certidão, extraída por processo eletrônico de acordo com o § 1º do Art. 19 da Lei 9.015, de 31/12/1973, está conforme o original constante da matrícula nº 7585, deste registro. NADA MAIS havendo a certificar além das atas mencionadas, inclusive com referência a alienação, ou seja, todas as inscrições e registros de ônus de origem não necessariamente existentes (inúteis) proibidos(a) sob o nº 23162 de 11/02/2011 do que dou fé.

Mogi Mirim, 11 de Setembro de 2011

Valmir Marques Substituto do Oficial



69.173

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P. VOLUME 2 - REGISTRO GERAL

61

**Imóvel:** **MURAL** - Município: **BOLIMBRA** - ISEFA: **950033958360-4** - **Lacella Cadastral: 41344278**.  
 A gleba de terras designada pela letra "A", desmembrada do imóvel denominado Sítio Fayá, situado no município de Bolimbra, desta comarca, com área 105,823,00 m<sup>2</sup> assim descrita: "inicia-se no marco XXVI806, cravado no eixo do córrego e na divisa com propriedade das Indústrias S. J. Abdalla, daí segue córrego abaixo, na extensão de 170,00 metros até encontrar um outro córrego marco XXVI69, confrontando com a propriedade das Indústrias S. J. Abdalla, daí tomando-se à direita, subindo por este outro córrego na extensão de 270,00 metros até encontrar o marco XXVII1, cravado na cabeceira do vale, daí segue na extensão de 63,00 metros pelo eixo do vale até encontrar o marco XXVII1A, cravado na cabeceira deste vale, daí segue à direita pela cerca de givisa na extensão de 256,00 metros com rumo de 33° 20' 45" SW, até encontrar o marco XXVII1B, cravado na margem de uma Entrada de Serviço, confrontando do marco XXVII1B, com a lote n° 15, ocupado por G. J. Wiena; daí deflete à direita e segue na extensão de 52,97 metros com rumo de 60° 45' 03" SE-W, até encontrar o marco XXVII1AA, daí segue na extensão de 74,00 metros com rumo de 92° 19' 39" NE-SW, até encontrar o marco XXVII1AB, daí segue na extensão de 55,49 metros com rumo de 67° 42' 22" NE-SW, até encontrar o marco "A", confrontando do marco XXVII1A ao marco "A", com a Entrada de Serviço; daí deflete à direita e segue na extensão de 131,10 metros com rumo de 16° 33' 14" NW, até encontrar o marco "B" cravado no eixo do córrego de divisa, confrontando com a gleba "B" (ass. 593/14); daí segue córrego abaixo, na extensão de 169,20 metros até encontrar o marco XXVII2A, confrontando com o lote n° 13, ocupado por Síndio Groot; daí segue na extensão de 300,00 metros com rumo de 34° 14' 32" SW, até encontrar o marco XXVII806, confrontando com propriedade de José Grandelli". Cadastros no ISEFA: **9500339583604**: área total 112,7 ha; and, Rural: 0,00; mod. Fiscal: 10,0; tax n° rods. Fiscais: 1,27; fração mh. (Módulo) 0,0 ha; e na Receita Federal sob n° **41344278**. **RESERVAÇÕES: WANDERLEY COSTELLA, RG arriouitor, RG 5.951.660-0, CPF/MF 718.249.608-91, e sua mulher, LÚCIA HELENA MAFRA COSTELLA, comerciaría, RG 16.629.225-87, CPF/MF 107.968.758-85, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, residentes em Arcur Moqueira, SP., na rua nº de Janeiro - 26, Jardim Resek 1, **Módulo 47.363**, data de 13/02/2002, deste Registro. Mogi Mirim, 30 de Janeiro de 2006. O Escrevente Autorizado, (Wanderley José Fabiani) - Prot. 178.522 - Microf. 6207.**

**Av. 01** - Mogi Mirim, 30 de Janeiro de 2006, **Fezora**. Feço a presente averbação para ficar constatado que o imóvel objeto desta escritura encontra-se onrado com **FEZORA** em favor do Sr. Messa Branco Faria, nos autos de Declaração Trabalhista - processo nº 00.546/1998-1, da Justiça do Trabalho, sob o nome **F.01 na matrícula 47.363**, data de 13/02/2002, deste Registro. O Escrevente Autorizado, (Wanderley José Fabiani) - Prot. 178.522 - Microf. 6207.

(continua no verso)

Página 001/001

MATRÍCULA Nº

69.173

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

01-v

**L. 02** - Mogi Mirim, 30 de Janeiro de 2006. **Doação em pagamento.** Pela Escritura Pública de Doação em pagamento lavrada em 19 de Janeiro de 2006, no livro 431, fls. 355, pelo 2º Tabelião de Notas local, os proprietários, **MANUELA BERLEY COSTELLA**, e sua mulher, **LUCIA HELENA NUNES COSTELLA**, já qualificadas, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula e título de dívida em pagamento, pelo valor de R\$ 66.236,74, a **VALTER COSTELLA**, comerciante, RG 15.129.866-SP, CPF/MF 043.155.788-23, casado pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ROSANGELA DE REZENDE ORTIZ COSTELLA**, comerciante, RG 16.894.662-SP, CPF/MF 068.797.428-31, com pacto antenupcial registrado sob nº 2.245, no livro 3-Ans., do Registro de Imóveis de Pedreira, SP., brasileiras, residentes na Rua das Orquídeas, 95, Jacilda Poljeada, em Holambra, SP. Com o título foram apresentados o CCIR/2000-2002 e a Certidão Negativa de Imóvel nº 433 sob o código de controle EA63.013F.4E5F.PF7D, emitida em 17/01/2006, pela Secretária da Receita Federal, cuja validade até 17/07/2006, cuja autenticidade foi confirmada por este Registro. O Escrevente Autorizado, **Edenilson José Faboci** - Prot. 178.322 - Microf. 45202.

**Av. 03** - Mogi Mirim, 30 de Janeiro de 2006. **Denominação.** A vista de autorização contida no título supra registrado, faço a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula passou a denominar-se **SÍLVIO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA**. O Escrevente Autorizado, **Edenilson José Faboci** - Prot. 178.322 - Microf. 45202.

**Av. 04** - Mogi Mirim, 16 de Fevereiro de 2006. **Cancelamento.** A vista de mandado expedido em 31 de Janeiro de 2006 pela Junta do Trabalho local, estralado do processo nº 00540-1998-022-15-00-1-RF, faço a presente averbação para ficar constando o cancelamento da penhora referida na Av. 01, desta matrícula. O Escrevente Autorizado, **Edenilson José Faboci** - Prot. 178.734 - Mic. 4399.

**L. 05** - Mogi Mirim, 16 de Junho de 2006. **Hipoteca.** Pela Cédula Fural Hipotecária nº 91857 - PROENGRHO - emitida em 06 de Junho de 2006, na cidade de Santo Antonio de Posse, SP., os proprietários **VALTER COSTELLA**, e sua mulher **ROSANGELA DE REZENDE ORTIZ COSTELLA**, já qualificadas, constituiram **HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU**, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em favor do **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. - BANESP**, com sede em São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.411.633/0003-87, agência da cidade de Santo Antonio de Posse, SP., no valor de R\$ 150.000,00, com vencimento para 15/06/2011, pagável na praça de emissão do título, com juros a taxa efetiva de 8,75% ao ano. A certidão negativa de imóvel rural sob o código de controle EA63.013F.4E5F.PF7D, emitida pela Secretária da Receita Federal, com validade até 17/07/2006, encontra-se microfilmada neste Registro sob nº 45202. Outras cláusulas e condições constam do título. Inscrição sob nº 22.020, no livro 3-Mobiliário deste Registro. O Escrevente Autorizado, **Edenilson José Faboci** - Prot. 180.892 - Microf. 47211.

( continua na folha nº 02 )

Folha 01/000001

RECIBO  
02

REGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

DA COMARCA DE MOGI MIRIM - SP

MATRÍCULA Nº  
69.173

AV. 06 - Mogi Mirim, 10 de Agosto de 2007. Incorporação. A presente averbação é feita para ficar constatado que o credor BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. - BANESP, foi incorporado pelo BANCO SANTANDER MEXICANA S.A., o qual passou a denominar-se BANCO SANTANDER BANESPA S.A., com sede em São Paulo, Capital, na Rua Amador Bueno, 474, inscrita no CNPJ/ME sob nº 90.400.089/0001-42, conforme provar as atas de assembleias gerais extraordinárias datadas de 31/08/2006, e registradas em 29/12/2006, sob nºs 339.304/06-6 e 339.303/06-0, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, microfilmada neste Registro sob nº 51819. O 2º Substituto do Oficial, José Francisco de Almeida) - Prot. 189.449 - Microf. 54285.

B. 07 - Mogi Mirim, 10 de Agosto de 2007. Hipoteca. Pela Cédula de Produto Rural Financeira nº 2007-00004523, emitida em 07 de Agosto de 2007, na cidade de Santo Antonio de Posse, SP., da proprietária, VALTER COSTELLA, e sua mulher ROSÂNGELA DE REZENDE COSTELLA, já qualificadas, constituíram HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em favor do BANCO SANTANDER BANESPA S.A., com sede na Rua Amador Bueno, 474, em São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ/ME sob nº 90.400.089/0001-42, agência da cidade de Santo Antonio de Posse, EF., no valor de R\$ 125.000,00, com vencimento para 21/12/2007, pagável na praça de emissão do título. Com o título foi apreendida a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural sob o número de controle IDAF-RCIT-CPT-AR65, emitida em 09 de Agosto de 2007, pela Secretária da Receita Federal do Brasil, cuja validade até 11/02/2008, cuja autenticidade foi confirmada por este Registro. Outras cláusulas e condições constam do título. Registrado sob nº 22.945, no livro 3-Aux., desta Região. José Francisco de Almeida) - Prot. 189.449 - Microf. 54285.

R. 08 - Mogi Mirim, 10 de Setembro de 2007. Hipoteca. Pela Cédula Rural Pagatória e Hipotecária nº 7585, emitida em 11 de Setembro de 2007, na cidade de Santo Antonio de Posse, SP., de proprietários VALTER COSTELLA e sua mulher ROSÂNGELA DE REZENDE COSTELLA, já qualificadas, constituíram HIPOTECA CEDULAR DE 3º GRAU, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em favor do BANCO SANTANDER BANESPA S/A., já qualificada, no valor de R\$ 100.000,00, com vencimento para 10 de Agosto de 2008, pagável na praça de emissão do título, com o juro à taxa efetiva de 6,75% ao ano. A Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural encontra-se microfilmada neste Registro sob nº 54.355. Outras cláusulas e condições constam do título. Registrado sob nº 23.813, livro 3 - Auxiliar, desta Região. O 2º Substituto do Oficial, José Francisco de Almeida) - Prot. 190.301 e Mic. 55.043.

AV. 09 - Mogi Mirim, 15 de Janeiro de 2008. Cancelamento. A presente averbação é feita para ficar constatado que a hipoteca objeto do R-07, desta matrícula, fica cancelada em virtude da liquidação da dívida, firmada pelo credor em 03 de Janeiro de 2008. O 2º Substituto do Oficial, José Francisco de Almeida) - Prot. 182.703 - Mic. 57.363.

(Carilhos rotores)

Matr. 00010001

REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - SP  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº  
69.173

FOLHA  
02v de 02

Av. 10 - Mogi Mirim, 23 de Janeiro de 2008. A presente averbação é feita para ficar constando que o credor BANCO SANTANDER BARESPA S/A, teve sua cédula real e alienada para BANCO SANTANDER S/A., conforme prova a ata da assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 30 de Abril de 2007, devidamente registrada na JUCESP sob nº 339.415/07-1, em 12/09/2007, microfilmada neste Registro sob nº 55.807. O 2º Substituto do Oficial, (José Francisco de Almeida) - Prot. 193.006 - Mic. 57.551.

R. 11 - Mogi Mirim, 23 de Janeiro de 2008. Hipoteca. Pela Cédula de Produto Rural Financeira nº 2008-00000071, emitida em 18 de Janeiro de 2008, na cidade de São Antonio de Posse, SP, os proprietários VALTER COSTELLA e sua mulher ROSÂNGELA DE REZENDE ORTIZ COPPELA, já qualificados, constituíram HIPOTECA CEDULAR DE 3º GRÃO sobre o imóvel objeto desta matrícula, em favor do BANCO SANTANDER S/A, já qualificado, no valor de R\$ 200.000,00, com vencimento para 05 de Janeiro de 2009, pagável na praça de emissão do título. A Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural encontra-se microfilmada neste Registro sob nº 54.285. Outras cláusulas e condições genéricas do título. Registrado sob nº 23.378, livro 3 - Auxiliar, deste Registro. O 2º Substituto do Oficial, (José Francisco de Almeida) - Prot. 193.006 - Mic. 57.551.

Av. 12 - Mogi Mirim, 27 de Março de 2009. Cancelamento. A presente averbação é feita para ficar constando que a hipoteca objeto do R. 11, desta matrícula, fica cancelada em virtude da liquidação da dívida, firmada pelo credor em 06 de Janeiro de 2009. O 2º Substituto do Oficial, (José Francisco de Almeida) - Prot. 202.124 e Mic. 65.166.

Av. Oficial	R\$	30,83
Av. Estado	R\$	5,92
Av. Insp.	R\$	4,39
Av. Reg. Civil	R\$	1,10
Av. Trib. Just.	R\$	1,10
Total	R\$	33,34
SELAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDAS POR VERBA.		

Esta certidão, estaida por processo reprográfico de acordo com o § 1º, do Art. 19 da Lei 5.015, de 31/12/1973, está conforme o original constante da matrícula nº 69173, deste registro, NACIA MAS havendo a certificar além dos atos nela lançados. Inclusive com referência a alterações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais (interpessoais) sob o(s) nº(s) 221162 de 11/02/2011 do que dou fé.

Mogi Mirim, 11 de fevereiro de 2011.

Valmir Marques

Substituto do Oficial



Observações:  
Para efeitos notariais, a presente certidão é autêntica.

MISCOJSP, XV, 12, 01



Central

Página: 0014/0004

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Solicitante:** Valter Costella

**Imóvel:** Uma gleba de terras, situado no bairro Centro, com área total de 2.394,77m<sup>2</sup> (metros quadrados), com edificações, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim-SP, na matrícula de nº: 84.667.

**Localização:** Av. Tulipas S/nº, Centro, Município de Holambra – SP.

**Avaliação:** Conforme pesquisa do valor de mercado, levando-se em conta a localização, benfeitorias e topografia, avalio o imóvel em questão pelo valor de **R\$ 1.450.000,00 (Um milhão Quatrocentos e cinquenta mil reais)**. Salienta-se, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, considerando-se, assim que este encontra-se livre e desembaraçado.

HOLAMBRA - SP, 03 de Agosto de 2016.



JACARANDÁ IMÓVEIS  
CRECI nº 26.229 - J

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Solicitante:** Valter Costella

**Imóvel:** 01 lote de terreno situado no Loteamento Morada das Flores, com área total de 332,50m<sup>2</sup> (metros quadrados), devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim-SP, na matrícula de nº: 57.595

**Localização:** Rua Solidagos nº 256º, Morada das Flores, Município de Holambra - SP.

**Avaliação:** Conforme pesquisa do valor de mercado, levando-se em conta a localização, benfeitorias e topografia, avalio o imóvel em questão pelo valor de **RS: 266.000,00 (Duzentos sessenta seis mil reais)**.  
Salienta-se, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, considerando-se, assim que este encontra-se livre e desembaraçado.

HOLAMBRA - SP, 03 de Agosto de 2016.



JACARANDÁ IMÓVEIS  
CRECI nº 26.229 - J

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Solicitante:** Valter Costella

**Imóvel:** Uma gleba de terras, situado no bairro Camanducaia, com área total de 105.823,77m<sup>2</sup> (metros quadrados), com 27.000m<sup>2</sup>(metros quadrados) de estufas agrícolas completas toda climatizada, sistema de irrigação, pulverização reservatórios de água, mais benfeitorias como casas, barracão, câmara fria, refeitório, sanitários, escritórios e etc, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim-SP, na matrícula de nº: 69.173.

**Localização:** Estrada Municipal HBR266 S/nº, Camanducaia, Município de Holambra – SP.

**Avaliação:** Conforme pesquisa do valor de mercado, levando-se em conta a localização, benfeitorias e topografia, avalio o imóvel em questão pelo valor de R\$: 6.395.621,00 (Seis milhões trezentos noventa cinco mil e seiscentos vinte um reais).

Salienta-se, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, considerando-se, assim que este encontra-se livre e desembaraçado.

HOLAMBRA - SP, 03 de Agosto de 2016.



**JACARANDÁ IMÓVEIS**  
**CRECI nº 26.229 - J**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

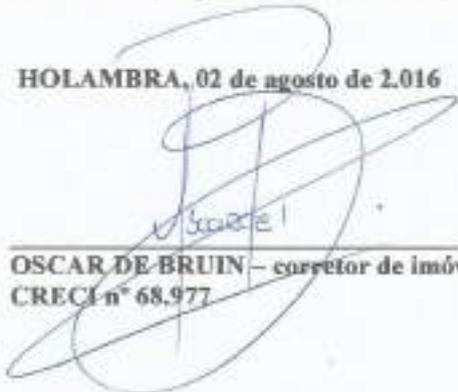
**SOLICITANTE: VALTER COSTELA**

**IMÓVEL :** Um lote de terreno de 2.394,77 metros quadrados sem edificações, conforme matrícula nº 84.677 do CRI da cidade de Mogi Mirim/SP.

**LOCALIZAÇÃO :** Avenida das Tulipas s/n, Centro, Município de Holambra/SP

**AVALIAÇÃO :** Conforme pesquisa de mercado levando-se em conta a topografia e localização, avalio o imóvel em questão pelo valor de R\$1.200.000,00 ( um milhão e duzentos mil reais).

**HOLAMBRA, 02 de agosto de 2.016**

  
\_\_\_\_\_  
**OSCAR DE BRUIN** - corretor de imóveis  
CRECI nº 68.977

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**SOLICITANTE: VALTER COSTELA**

**IMÓVEL :** Um lote de terreno de 332 metros quadrados sem edificações, conforme matrícula nº 57.595 do CRI da cidade de Mogi Mirim/SP.

**LOCALIZAÇÃO :** Rua Solidagos, nº 256, Jardim Morada das flores, Município de Holambra/SP

**AVALIAÇÃO :** Conforme pesquisa de mercado levando-se em conta a topografia, a localização, avalio o imóvel em questão pelo valor de R\$450.000,00 ( quatrocentos e cinquenta mil reais).

HOLAMBRA, 02 de agosto de 2.016

  
\_\_\_\_\_  
**OSCAR DE BRUIN - Corretor de Imóveis**  
CRECI nº 68.977

**LAUDO DE AVALIAÇÃO****SOLICITANTE: VALTER COSTELA**

**IMÓVEL :** Uma gleba de terras, medindo 105.823 metros quadrados, conforme matrícula nº 69.173 do CRI da cidade de Mogi Mirim/SP, com infra-estrutura composta por 27.000 m<sup>2</sup> de estufas (05 blocos), sendo 01 bloco de 5.000 m<sup>2</sup> (estufa retrátil) e 01 bloco de 5.000 m<sup>2</sup> com sistema Pat Fan, sendo que o restante no padrão treliçado com sobreamento, casas, câmara fria, galpão, sistema de irrigação, pulverização, reservatório de água e edificações diversas.

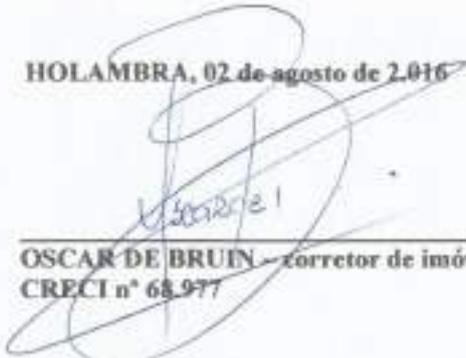
Gleba de 105.823 m<sup>2</sup>  
Infra-estrutura, estufas, irrigação, reservatório  
Câmara fria, edificações.

**TOTAL** -R\$6.000.000,00

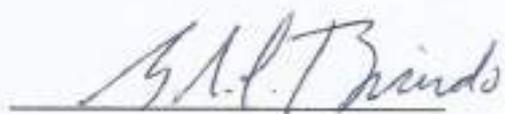
**LOCALIZAÇÃO :** Estrada Municipal HBR-266, Bairro Camanducaia  
Município de Holambra/SP

**AVALIAÇÃO :** Conforme pesquisa de mercado levando-se em conta a topografia, a localização, infra-estrutura e as edificações existentes avalio o imóvel em questão pelo valor de R\$6.000.000,00 ( seis milhões de reais).

HOLAMBRA, 02 de agosto de 2016

  
\_\_\_\_\_  
OSCAR DE BRUIN - corretor de imóveis  
CRECI nº 68.977

**Campinas, 12 de Agosto de 2016**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luiz Antonio de Campos Bicudo', written over a horizontal line.

**Luiz Antonio de Campos Bicudo**

